Verordening doelgroepen woningbouw gemeente Meierijstad

De raad van de gemeente Meierijstad;

gezien het voorstel van het college van 4 januari 2022;

gelet op artikel 147 en 149 van de Gemeentewet;

gelet op artikel 1.1.1, eerste lid, onder d, e, en j. en artikel 3.1.2, eerste lid van het Besluit ruimtelijke ordening;

besluit vast te stellen de:

Verordening doelgroepen woningbouw gemeente Meierijstad

Artikel 1 Definities

In deze verordening wordt verstaan onder:

- Aanvangshuurprijs: huurprijs bij de start van de huurovereenkomst;
- College: college van burgemeester en wethouders van Meierijstad;
- DAEB-norm: de inkomensgrens bedoeld in artikel 48, eerste lid, van de Woningwet;
- Huishouden: persoon of groep personen die een huishouding voert of wensen te voeren, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling;
- Huurprijs: de prijs die bij huur per maand is verschuldigd voor het enkele gebruik van een woonruimte;
- Inkomen: rekeninkomen als bedoeld in artikel 1, aanhef en onder i van de Wet op de huurtoeslag;
- Liberalisatiegrens: het bedrag bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag.
- Middeldure huurwoning: geliberaliseerde woning voor middenhuur zoals genoemd in artikel 1.1.1., eerste lid, onder j van het Besluit ruimtelijke ordening.
- Sociale huurwoning: huurwoning zoals genoemd in artikel 1.1.1, eerste lid, onder d. van het Besluit ruimtelijke ordening;
- Sociale koopwoning: koopwoning als bedoeld in artikel 7ad, eerste lid, van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet, waarbij een in deze verordening bepaalde maximale koopprijs van toepassing is;
- Sociale middeldure koopwoning: koopwoning als bedoeld in artikel 7ad, eerste lid, van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet, waarbij een in deze verordening bepaalde maximale koopprijs van toepassing is;

Artikel 2 Huur- en koopprijsgrenzen

1. Voor sociale huurwoningen geldt met betrekking tot de huurprijs het volgende:
   a. De aanvangshuurprijs voor sociale huurwoningen ligt op of onder de liberalisatiegrens.
   b. De hoogte van de huurprijs van een sociale huurwoning dient gerekend vanaf de datum van eerste verhuur gedurende de instandhoudingstermijn zoals genoemd in artikel 4, eerste lid, onder de liberalisatiegrens te blijven.
   c. Het onder b. bepaalde is niet van toepassing indien de huurverhoging wordt toegepast op grond van artikel 252 a van het Burgerlijk Wetboek Boek 7 voor huishoudens met een inkomen boven de DAEB-norm.

2. Voor middeldure huurwoningen geldt met betrekking tot de huurprijs het volgende:

a. De aanvangshuurprijs voor middeldure huurwoningen is tenminste gelijk aan de liberalisatiegrens en bedraagt ten hoogste € 975,- per maand (prijspeil 1/1/2021).
b. De onder a bedoelde maximale aanvangshuurprijs van een middeldure huurwoning wordt geïndexeerd overeenkomstig de consumentenprijsindex van het Centraal Bureau voor de Statistiek voor een periode van 15 jaar na eerste ingebruikname.
c. De hoogte van de huurprijs van een middeldure huurwoning dient, gedurende de instandhoudingstermijn zoals genoemd in artikel 4, derde lid, te blijven vallen binnen de bandbreedte genoemd in het vierde lid.

3. Voor Sociale koopwoningen geldt met betrekking tot de koopprijs het volgende:
   a. De hoogte van de koopprijsgrens van een sociale koopwoning is maximaal € 230.000,- (prijspeil Meierijstad 1/1/2021).
   b. De koopprijs van een sociale middeldure koopwoning bedraagt ten minste €230.001 en valt maximaal op of onder de NHG-kostengrens.
   c. De in a bedoelde maximale koopprijsgrens van een sociale koopwoning wordt geïndexeerd overeenkomstig de consumentenprijsindex van het Centraal Bureau voor de Statistiek voor een periode van 10 jaar na eerste ingebruikname.
   d. De in b bedoelde maximale koopprijsgrens van een sociale middeldure koopwoning wordt geïndexeerd op basis van de Voorwaarden & Normen van het NHG. Die NHG uiterlijk 1 november van ieder jaar publiceert en per 1 januari van het daaropvolgend jaar laat ingaan, voor een periode van 10 jaar na eerste ingebruikname.

4. Het college kan nadere regels stellen over de indexering van de in dit artikel genoemde koop- en huurprijzen/-grenzen.

Artikel 3 Doelgroepen

1. Als doelgroep voor sociale huurwoningen wordt aangemerkt huishoudens met een inkomen tot maximaal de DAEB-norm.
2. Als doelgroep voor sociale koopwoningen wordt aangemerkt huishoudens met een maximaal gezamenlijk huishoudeninkomen tot 1,5 keer de DAEB-norm.

Artikel 4 Instandhouding

1. De instandhouding van sociale huurwoningen dient gedurende een termijn van ten minste 25 jaren na eerste ingebruikname, voor de doelgroep als sociale huurwoning verzekerd te blijven.
2. De instandhouding van middeldure huurwoningen dient gedurende een termijn van ten minste 15 jaren na eerste ingebruikname, voor de doelgroep als middeldure huurwoningen verzekerd te blijven.
3. De instandhouding van sociale koopwoningen dient gedurende een termijn van ten minste 10 jaar na eerste ingebruikname, voor de doelgroep als sociale koopwoning verzekerd te blijven.

Artikel 5 Meldingsverplichting

1. De verhuurder dient gedurende de instandhoudingstermijn zoals bedoeld in artikel 4, lid 1 en 2, 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 4, lid 3, 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 college kan verlangen dat de rapportage als bedoeld in het eerste en tweede lid wordt vergezeld van een controleverklaring van een gecertificeerde registeraccountant.
5. Het gestelde in dit artikel geldt niet voor toegelaten instellingen als bedoeld in artikel 19, eerste lid van de Woningwet.

Artikel 6 Meldpunt

Bij (vermoeden van) overtreden door verhuurder of verkoper van de bepalingen uit deze verordening kan een rechtstreekse melding worden gedaan bij de gemeente door middel van het standaard meldformulier doelgroepenverordening op de gemeentelijke website in te vullen.

Artikel 7 Hardheidsclausule

Het college is bevoegd in gevallen waarin de toepassing van deze verordening naar zijn oordeel tot een bijzondere hardheid leidt ten gunste van de aanvrager af te wijken van deze verordening.

Artikel 8 Inwerkingtreding

Deze verordening treedt in werking een dag na bekendmaking.

Artikel 9 Citeertitel

Deze verordening kan worden aangehaald als ‘Doelgroepenverordening Meierijstad’.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van 17 februari 2022

De raad voornoemd,

De griffier, De voorzitter,

A.F.J. Franken ir. C.H.C. van Rooij

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. Dit kan voor de categorieën sociale huur, middeldure huur, sociale koop en particulier opdrachtgeverschap. 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 Meierijstad zoals ook vastgelegd in de Woonvisie Meierijstad 2018, het addendum op de woonvisie 2021 en het actieplan woningbouwversnelling 2021, 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”.

In deze verordening zijn de categorieën sociale huurwoning, middeldure huurwoning, sociale koopwoning en sociale middeldure koopwoning opgenomen. De maximale aanvangshuurprijs voor middeldure huurwoningen wordt hiermee vastgelegd evenals de maximale verkoopgrens van sociale koopwoningen en sociale middeldure koopwoningen. Deze grens moet de gemeente bepalen. De Doelgroepenverordening regelt tevens voor welke doelgroep de te bouwen sociale huurwoningen en sociale koopwoningen bedoeld zijn. De doelgroep wordt bepaald aan de hand van inkomensgrenzen. De verordening regelt ook dat de sociale, middeldure huur-, sociale koop en sociale middeldure koopwoningen gedurende een bepaalde periode beschikbaar moeten blijven. Hiervoor zijn de minimale instandhoudingstermijnen opgenomen.

Artikelsgewijze toelichting

Artikel 1 Definities

Bij huurprijs, betekent het ‘enkele gebruik van een woonruimte’ de huurprijs zonder servicekosten of voorschot voor nutsvoorzieningen.

Bij 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 koop en sociale middeldure 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. Die grens bedraagt € 752,33 (prijspeil 2021). De huurprijzen voor sociale huurwoningen worden jaarlijks op 1 januari geïndexeerd.

De bovengrens voor een middeldure huurwoning is bepaald op € 975. De indexeringsgrondslag van de bovengrens van de middeldure huurwoningen is een gemeentelijke beleidskeuze. Gekozen is voor een koppeling aan de jaarmutatie van de consumentenprijsindex (CPI) alle huishoudens zoals het Centraal Bureau voor de Statistiek jaarlijks in januari publiceert over het voorafgaande kalenderjaar.

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 verhuring weer binnen de bandbreedte gestart te worden.

De bovengrens voor een sociale koopwoning is bepaald op € 230.000. De indexeringsgrondslag van de bovengrens van de sociale koopwoning is een gemeentelijke beleidskeuze. Gekozen is voor een koppeling aan de jaarmutatie van de consumentenprijsindex (CPI) alle huishoudens zoals het Centraal Bureau voor de Statistiek jaarlijks in januari publiceert over het voorafgaande kalenderjaar. Dit heeft tot gevolg dat de verkoopprijs van een sociale koopwoning tijdens de instandhoudingstermijn niet hoger mag zijn dan de vastgestelde bovengrens. Er is derhalve een plafond voor de te vragen koopprijs in de instandhoudingstermijn.

De bovengrens voor een sociale middeldure koopwoning is bepaald op de NHG-grens. De indexeringsgrondslag van de bovengrens van de sociale koopwoning is een gemeentelijke beleidskeuze. Gekozen is voor een koppeling aan de jaarmutatie van de NHG-grens. Dit heeft tot gevolg dat de verkoopprijs van een sociale koopwoning tijdens de instandhoudingstermijn niet hoger mag zijn dan de NHG-grens. Er is derhalve een plafond voor de te vragen koopprijs in de instandhoudingstermijn.

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 (tot € 40.024,- prijspeil 1-1-2021). Toewijzing vindt plaats conform 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.

De koopprijsgrens sociale koop is in Meierijstad in 2021 maximaal €230.000. Hiervoor is een bruto jaarinkomen van circa €50.000,- nodig[1]. De gemeente Meierijstad kiest er voor om het DAEB inkomen te vermenigvuldigen met 1,5 om te verwijzen naar een wettelijke norm. Zodat prijswijzigingen niet telkens resulteren in het aanpassen van de verordening. Voor 2021 betekent 1,5 x DAEB norm een maximaal bruto jaarinkomen van €60.036,-. Hiermee is het bruto jaarinkomen iets verruimd. Dit biedt ruimte om niet 'maximaal' te hoeven lenen en ruimte te behouden voor aankoop van kluswoningen of te investeren in de duurzaamheid.

Vanwege de huidige (2021) druk op de woningmarkt biedt de categorie middeldure huur ook een (nood)oplossing aan een brede groep woningzoekenden. Om deze woningcategorie toegankelijk te houden voor een bredere doel is hier geen nadere doelgroep voor omschreven.

Ontwikkeling van de woningcategorie sociale middeldure koop blijkt in de praktijk onder minder grote (haalbaarheid)druk te staan, dan de categorie sociale koop. Daardoor kan deze nieuwbouwcategorie als 'minder schaars' gekenmerkt worden. Mede 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 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 en sociale middeldure 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. We verwachten dat de woningbouw-versnellingsopgave omstreeks 2035 is voltooid[2]. Wanneer de balans op de woningmarkt verbeterd is, zal er meer behoefte zijn aan flexibiliteit op de woningmarkt.

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 en de sociale middeldure koopwoningen zullen in die periode niet hoger mogen zijn dan de bovengrens die is vastgelegd in artikel 2, lid 7 en 8 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.

[1] Maximale LTI (loan to income) 4,5 gehanteerd
[2] zie actieplan woningbouwversnelling, vastgesteld op 24 juni 2021.

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.

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 middenhuurwoningen en sociale en sociale middeldure koopwoningen en de bijbehorende huurprijzen en verkoopprijzen dienen de verhuurders jaarlijks aan het college te rapporteren en de verkopers bij verkoop, waarbij via kettingbeding deze verplichting contractueel wordt vastgelegd voor iedere nieuwe eigenaar bewoner en eventuele latere verkoper. 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 rapportage verplichting, 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 gerichter 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 in een format dat onder de informatie over de doelgroepenverordening wordt geplaatst. De verordening geeft meer inzicht voor een potentiële koper/huurder in de toekomst. Hiermee kan een toekomstige koper zelf zijn onderzoeksplicht uitvoeren en het bestemmingsplan raadplegen waardoor inzichtelijk is in welke categorie de woning valt en dus voor welke prijs verkocht of verhuurd mag worden. Daardoor verwachten we 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 hardheid in een bepaald geval. Dat wil zeggen dat 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.