

> Raadsvoorstel / Besluitvormend

Raadsvergadering van: 2 december 2010

Onderwerp:

Datum: 22 november 2010

Doelgroepenverordening sociale huur en koop

Voorstel:

De "Verordening Doelgroepen Sociale Woningbouw gemeente Assen" vaststellen.

Achtergrond:

De nieuwe Wet Ruimtelijke Ordening biedt gemeenten de mogelijkheid om in bestemmingsplannen te eisen dat een bepaald percentage sociale huur- en/of sociale koopwoningen gerealiseerd moet worden. In het "Besluit ruimtelijke ordening" (Bro) heeft het Rijk gedefinieerd wat wordt begrepen onder sociale huur- en koopwoningen. De definiëring van doelgroep voor deze woningen wordt in het Bro echter bij de gemeente gelegd. Dit betekent dat de gemeente een doelgroepenverordening moet hebben om kwalitatieve locatie-eisen te kunnen stellen in nieuwe bestemmingsplannen. Hierin definieert de gemeente de doelgroepen voor sociale huur- en koopwoningen door middel van inkomensgrenzen. Daarnaast moet in deze verordening de instandhoudingstermijn voor deze woningen worden bepaald, binnen de in het Bro gestelde grenzen.

Argumenten:

Definitie sociale huur- en koopwoningen

In artikel 1.1.1 van het "Besluit ruimtelijke ordening" (Bro) heeft het Rijk zelf gedefinieerd wat wordt begrepen onder sociale huur- en koopwoningen en hoe lang deze woningen minimaal voor "de doelgroep" in stand moeten worden gehouden:

- **sociale huur:** huurwoning met een aanvangshuurprijs onder de grens bedoeld in art. 13 van de Wet op de Huurtoeslag (**huurtoeslaggrens** tot € 648/mnd.). Instandhoudingstermijn minimaal 10 jaar;
- **sociale koop:** koopwoning met een koopprijs van ten hoogste het bedrag genoemd in het "Besluit Beheer Sociale Huursector" (tot € 200.000). Instandhoudingstermijn minimaal 1 en maximaal 10 jaar.

Op grond hiervan is exact duidelijk binnen welke prijsgrenzen de sociale huur- en koopwoningen moeten worden gerealiseerd wanneer de gemeente in een bestemmingsplan een realisatiepercentage eist.

De gemeente moet volgens hetzelfde artikel in "een verordening" de doelgroepen voor deze woningen en de instandhoudingstermijn vastleggen. Dit is niet van belang voor het aantal sociale huur- en koopwoningen dat in een bestemmingsplan moet worden gerealiseerd, maar bepaalt wel aan wie deze woningen moeten worden toegewezen binnen de instandhoudingstermijn.

Definitie doelgroep sociale huur

In de volkshuisvesting bestaan twee invalshoeken voor de definiëring van de doelgroep sociale huur d.m.v. inkomensgrenzen:

1. een beperkte definitie op grond van het Besluit Beheer Sociale Huursector (BBSH) in combinatie met de Wet op de Huurtoeslag. De inkomensgrenzen in de Wet op de Huurtoeslag worden jaarlijks vastgesteld en liggen momenteel, afhankelijk van leeftijd en type huishouden, tussen de € 20.200 en € 29.125. Deze groep wordt ook wel de **primaire doelgroep** genoemd. In het BBSH is bepaald dat woningcorporaties woningen met een huur tot de **aftoppingsgrens** (tot € 548/mnd.) bij voorrang toewijzen aan de primaire doelgroep.
2. een ruimere definitie volgens de afbakening van de sociale huursector in het kader van de beschikking van de Europese Commissie inzake staatssteun ten behoeve van woningcorporaties (15 december 2009). In dat verband stelde het Rijk zich tot nu toe op het standpunt dat woningcorporaties vrijkomende sociale huurwoningen (woningen met een huur tot de **huurtoeslaggrens** ad € 648/mnd.) voor tenminste 90% moeten toewijzen aan **de doelgroep**, zijnde huishoudens met een belastbaar inkomen tot € 33.000¹.

Deze afbakening is echter nog niet vastgesteld. Aedes, VNG en Woonbond vinden de gestelde inkomensgrens te laag o.a. omdat daardoor te veel huishoudens tussen wal en schip zouden raken. Hierover loopt nog steeds een discussie met de minister en de kamercommissie voor Wonen, Wijken en Integratie. In een gezamenlijk schrijven aan de Commissie van WWI van 9 september 2010 geven de koepels als "denkrichting" mee de inkomensgrens van de doelgroep te verhogen naar € 37.000 (= indexatie € 33.000 naar 2010) of € 43.000. Meest actueel is het conceptregeerakkoord van 30 september. Hierin staat dat de huren voor huishoudens met een inkomen tot € 43.000 niet meer zullen stijgen dan de inflatie. Daaruit valt af te leiden dat het nieuwe kabi-

¹ Gebaseerd op de oude ziekenfondsgrens uit 2005

net de doelgroep af wil bakenen met inkomensgrens van € 43.000. Dit zal de komende tijd echter nog uitgewerkt moeten worden.

Aangezien een sociale huurwoning in 1.1.1 van het Bro wordt gedefinieerd als een woning met een huur tot de huurtoeslaggrens (€ 648/mnd.) ligt het voor de hand de doelgroep sociale huur te definiëren volgens de ruime definitie die zal gaan gelden voor de gehele voorraad sociale huurwoningen. Dit sluit aan bij de benadering die door het Rijk wordt gehanteerd in het kader van de afbakening van de sociale huursector bij de invoering van staatssteunregels voor woningcorporaties. Een inkomensgrens van vooralsnog € 40.000 sluit goed aan op de "denkrichtingen" van de koepels in de staatssteundiscussie met het Rijk.

Definitie doelgroep sociale koop

Voor de bepaling van de **doelgroep sociale koop** is simpelweg gekeken welk inkomen nodig is om een sociale koopwoning te kunnen kopen. Volgens actuele NHG-normen is momenteel een inkomen van € 45.000 nodig om een woning met een koopsom van € 200.000 te verwerven. Het is verstandig de inkomensgrens iets hoger te stellen in verband met renteschommelingen. Bij een hogere rente zal immers een hoger inkomen nodig zijn om een woning in deze prijsklasse te kunnen kopen.

Instandhoudingstermijnen

In artikel 1.1.1 van het Bro geeft het Rijk voor de sociale huur een minimum en voor de sociale koop een minimum en maximum termijn. De termijnen die de gemeente in haar verordening vaststelt zullen alleen gelden voor de woningen in bestemmingsplannen en exploitatieplannen waarin op grond van de nieuwe Wro-percentages sociale huur en sociale koop zijn opgenomen.

De verantwoordelijkheden van woningcorporaties zijn voldoende in wet en regelgeving geborgd. Er zijn op dit moment dan ook geen redenen om de instandhoudingstermijn voor de sociale huur hoger vast te stellen dan het minimum van 10 jaar. Dit nog los van het handhavingsaspect.

Voor de sociale koop is het verstandig de instandhoudingstermijn te beperken tot het minimum van 1 jaar. Dit om langdurige leegstand van nieuwbouw te voorkomen wanneer deze woningen niet door de beoogde doelgroep worden afgenomen. Met deze benadering kunnen nieuwe sociale koopwoningen maximaal 1 jaar leeg staan.

Regionale afstemming

Buurgemeente Tynaarlo heeft momenteel als enige gemeente in de regio een doelgroepenverordening. Hierin is de inkomensgrens voor sociale huurders gelegd op € 40.000 (instandhouding 10 jaar) en voor sociale kopers op € 50.000 (instandhouding 1 jaar). Tynaarlo heeft de grenzen bewust ruim aangehouden om zo weinig mogelijk beperkingen op te leggen.

Voorstel

Op grond van het vorenstaande wordt voorgesteld de doelgroepen en instandhoudingstermijnen als volgt in de verordening vast te laten stellen:

- doelgroep sociale huur: huishoudens met een inkomen tot € 40.000;
- doelgroep sociale koop: huishoudens met een inkomen tot € 50.000;
- instandhoudingstermijn sociale huur: tenminste 10 jaar;
- instandhoudingstermijn sociale koop: tenminste 1 jaar.

Bij gewijzigde omstandigheden kunnen deze grenzen zo nodig snel worden aangepast omdat wij in de verordening de bevoegdheid krijgen om de inkomensgrenzen te wijzigen.

Kanttekening:

Deze verordening is vooral om procedureel juridische redenen noodzakelijk. Er ontstaat een wettelijke basis om, indien nodig, uitvoering van het gemeentelijk woonbeleid in nieuwe bestemmingsplannen en exploitatieplannen af te dwingen.

Dit geeft meteen aan wat de reikwijdte is van de verordening. De bepalingen zijn alleen van toepassing in bestemmingsplannen en exploitatieplannen op grond van de nieuwe Wro en niet op de gehele voorraad sociale huur- en koopwoningen.

Communicatie:

De verordening wordt via de gebruikelijke kanalen gepubliceerd.

Uitvoering en planning:

De verordening treed in werking op de dag na bekendmaking.

Het college van burgemeester en wethouders van Assen,

de burgemeester,
K.S. Heldoorn.

de secretaris,
mw. I.A.A. Oostmeijer-Oosting.

Besluitvorming raad:

De raad van de gemeente Assen;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 22 november 2010;

b e s l u i t :

vast te stellen de volgende:

**VERORDENING DOELGROEPEN SOCIALE
WONINGBOUW GEMEENTE ASSEN**

BEGRIPSBEPALINGEN**ARTIKEL 1.1**

In deze verordening wordt verstaan onder:

- a. sociale huurwoning : een huurwoning als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid onder d van het Besluit ruimtelijke ordening;
- b. sociale koopwoning : een koopwoning als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid onder e van het Besluit ruimtelijke ordening;
- c. huishouden : een huishouden, bestaande uit een natuurlijk persoon en zijn niet duurzaam gescheiden levende echtgenoot of geregistreerd partner, of degene die met hem een gezamenlijke huishouding voert of zal gaan voeren in de te huren of aan te kopen woning, niet zijnde kinderen of pleegkinderen;
- d. inkomen : verzamelinkomen van de tot het huishouden behorende personen in het berekeningsjaar (in geval van een sociale huurwoning) of peiljaar (in geval van een sociale koopwoning) op basis van de Wet op de inkomstenbelasting 2001 of, wanneer geen inkomstenbelasting wordt geheven, het belastbare loon volgens de Wet op de loonbelasting 1964;
- e. peiljaar : indien de datum van de start van de inschrijfprocedure voor een sociale koopwoning in de eerste helft van het kalenderjaar ligt: het kalenderjaar dat twee jaar voorafgaat aan het jaar waarin deze datum ligt; indien de datum van de start van de inschrijfprocedure in de tweede helft van het kalenderjaar ligt: het kalenderjaar dat voorafgaat aan het jaar waarin deze datum ligt.

DOEL**ARTIKEL 2**

De gemeenteraad van Assen geeft in deze verordening uitvoering aan het gestelde in artikel 1.1.1, eerste lid onder d en e van het Besluit ruimtelijke ordening.

DOELGROEP SOCIALE HUURWONINGEN**ARTIKEL 3**

De doelgroep voor sociale huurwoningen met een huurprijs tot de maximale huurgrens huurtoeslag zijn huishoudens met een inkomen lager dan € 40.000.

DOELGROEP SOCIALE KOOPWONINGEN**ARTIKEL 4**

De doelgroep voor sociale koopwoningen zijn huishoudens die op het moment van de start van de inschrijfprocedure een inkomen hebben over het peiljaar van maximaal € 50.000.

INSTANDHOUDING**ARTIKEL 5**

1. Sociale huurwoningen dienen gedurende een termijn van tenminste 10 jaar na ingebruikname voor de doelgroep beschikbaar te blijven.
2. Sociale koopwoningen dienen gedurende een termijn van tenminste 1 jaar na ingebruikname voor de doelgroep beschikbaar te blijven.

WIJZIGING PRIJZEN GENOEMD IN ARTIKEL 3 EN 4**ARTIKEL 6**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de inkomensgrenzen genoemd in de artikelen 3 en 4 van deze verordening te wijzigen.

HARDHEIDSCLAUSULE**ARTIKEL 7**

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

INWERKINGTREDING**ARTIKEL 8**

Deze verordening treedt in werking op de dag na die waarop zij bekend is gemaakt.

CITEERTITEL**ARTIKEL 9**

Deze verordening kan worden aangehaald als "Verordening doelgroepen sociale woningbouw gemeente Assen".

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 2 december 2010.

De raad voornoemd,

, voorzitter

, griffier