Raadsvoorstel Besluitvormend

Doelgroepenverordening woningbouw gemeente Teylingen

aan:	de raad van de gemeente Teylingen
zaaknummer:	Z-21-211678
datum collegevergadering:	2 november 2021
datum raadsvergadering:	16 december 2021
agendapunt:	0
portefeuillehouder:	Marlies Volten
behandelend ambtenaar:	cluster Wonen
e-mailadres:	

Wij stellen voor:

- De "Doelgroepenverordening woningbouw gemeente Teylingen" vast te stellen

Inleiding
Het instellen van een doelgroepenverordening is onderdeel van het pakket aan maatregelen dat is opgenomen in het vastgestelde Woonprogramma 2020-2024: Naar een evenwichtiger woningmarkt. Een doelgroepenverordening is een nieuw instrument waar de gemeente nu nog niet over beschikt. De doelgroepenverordening biedt de mogelijkheid (op grond van de Wet ruimtelijke ordening) om bij nieuwbouwplannen per deelgebied in bestemmingsplannen te eisen dat een bepaald percentage van categorieën woningen wordt gerealiseerd. Daarmee kan de gemeente gerichter sturen op de beschikbaarheid van de woningbouw categorieën sociale huur, middeldure huur en sociale koop. Naast de te bouwen categorieën voor sociale huur, middeldure huur en koopwoningen regelt de verordening ook de instandhoudingstermijn van de desbetreffende woningbouwcategorie (de periode dat deze woningen beschikbaar moeten blijven voor de beoogde doelgroepen) en de aanvangshuur en prijsindexatie voor het middenhuur segment.

Bestaand kader en context
Het instellen van een doelgroepenverordening woningbouw is een van de maatregelen die is opgenomen in het vastgestelde "Woonprogramma 2020-2024: Naar een evenwichtiger woningmarkt". Met een doelgroepenverordening woningbouw stuurt de gemeente in het bereikbaar, beschikbaar en betaalbaar houden van sociale en middeldure woningen.

Beoogd effect
Gericht sturen op het woningaanbod en werken aan een blijvende betaalbaarheid en toegankelijkheid van nieuwe woningen. De maatregelen vergroten de mogelijkheden voor

de beschikbaarheid van koop- en huurwoningen voor huishoudens met een lager- en middeninkomen.

Argumenten
Met de doelgroepenverordening heeft de gemeente een middel in handen voor het aanbod van, en het beschikbaar houden van betaalbare huur- en koopwoningen.
De doelgroepenverordening vormt hiermee de wettelijke basis voor het doorvoeren van gemeentelijk beleid (Woonprogramma, kader bouwprogramma) in bestemmingsplannen. Hiermee kan gericht worden gestuurd op het aandeel te realiseren nieuwbouw koop- en huurwoningen en de termijn dat deze woningen beschikbaar moeten blijven voor de beoogde doelgroepen aan de hand van de gedefinieerde woonsegmenten. Ook regelt de doelgroepenverordening de aanvangsprijs voor de betreffende huurwoningen en de maximale koopprijs van de nieuwbouw koopwoningen.

Kanttekeningen
De doelgroepenverordening staat niet op zichzelf; deze is pas van toepassing wanneer de hierin opgenomen woon-/bestemmingscategorieën zijn vastgelegd in het betreffende bestemmingsplan.
Om de doelgroepenverordening toe te passen, moet dit in het betreffende bestemmingsplan worden vastgelegd. Hiervoor moet in het bestemmingsplan een gebied worden aangeduid (op de verbeelding) waarbij in de bestemmingsplanregels wordt bepaald welk percentage voor welke woningbouwcategorie geldt in het betreffende gebied (bijvoorbeeld 30% sociale huur). Het toepassen van de doelgroepenverordening is een keuze die afhankelijk van de afwegingen in het bestemmingsplan moet worden gemaakt. De doelgroepenverordening heeft alleen betrekking op nieuwbouw en heeft betrekking op de categorieën sociale huur, middeldure huur en sociale koop. De verordening is alleen van kracht voor nieuw vast te stellen bestemmingsplannen en geldt niet met terugwerkende kracht voor al eerder vastgestelde bestemmingsplannen.

De doelgroepenverordening regelt niet de daadwerkelijke toedeling van de woningbouw categorieën aan de beoogde doelgroepen cq. huishoudens
De Huisvestingswet bepaalt dat de Huisvestingsverordening de plek is waar zaken over de doelgroeptoewijzing en de woonruimteverdeling worden vastgesteld, dit mag op basis van de huidige wetgeving alleen voor huurwoningen. Dat betekent dat er in deze doelgroepenverordening geen regels over toewijzing en/of lokale binding (voorrang aan eigen inwoners) kunnen worden opgenomen voor de doelgroep sociale koop. Gezien de huidige woningmarkt en de ontstane behoefte van gemeenten om ook te kunnen sturen op de doelgroeptoewijzing van sociale koop, heeft het ministerie BKZ laten weten de invoering van deze doelgroep te beoordelen bij de actualisatie van de Huisvestingswet.

De toedeling van sociale huurwoningen in de HLT-gemeenten vindt plaats via het woonruimteverdeelsysteem zoals vastgelegd in de regionale Huisvestingsverordening van Holland Rijnland. De doelgroep voor sociale huur is wettelijk gedefinieerd op basis van een vastgestelde inkomensgrens. De doelgroep middeldure huur is op basis van een inkomensgrens opgenomen in de toelichting van de doelgroepenverordening en kan worden opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan. Het is hierdoor geen ‘harde’ eis waarmee daadwerkelijk kan worden gestuurd op de toewijzing van deze doelgroep, maar zo weten marktpartijen wel waarmee zij rekening moeten houden bij het bouwen en in gebruik nemen van de woningen. Bij de actualisatie van de regionale Huisvestingsverordening van Holland Rijnland wordt beoordeeld of de doelgroep middeldure huur wordt toegevoegd, zodat er ook gestuurd kan worden in de woningtoewijzing van deze doelgroep.

Financiële consequenties
Vooralsnog is de verwachting dat de monitoring en eventuele handhaving op de naleving van de doelgroepenverordening kan worden ingeregeld in de bestaande organisatie.

Aanpak, uitvoering en participatie
De doelgroepenverordening is opgesteld als onderdeel van het pakket aan maatregelen dat is opgenomen in het vastgestelde Woonprogramma 2020-2024: Evenwicht op de woningmarkt. Op de inhoud van het Woonprogramma is inbreng geweest vanuit betrokken partijen en reacties vanuit de samenleving. Met het vaststellen van het Woonprogramma zijn de inhoudelijke kaders en uitgangspunten vastgesteld. Deze zijn door vertaald en waar nodig aangescherpt in de doelgroepenverordening.
Vanzelfsprekend zijn de adviezen van de juridische adviseurs hierin ook verwerkt. Na de besluitvorming worden ontwikkelende partijen geïnformeerd zodat zij bij planvorming rekening kunnen houden met de vereisten bij nieuwbouwplannen. De notarissen die werkzaam in het gebied van HLTsamen worden ook over de doelgroepenverordening geïnformeerd omdat hierin voor hen ook een belangrijke toetsingstaak is weggelegd.

Duurzaamheid
Op het gebied van duurzaamheid komen de in het Woonprogramma vastgestelde eisen met betrekking tot de levensloopgeschiktheid van woningen terug in de afspraken die anterieur worden vastgelegd met ontwikkelende partijen. De doelgroepenverordening draagt in termen van beschikbaarheid (instandhouding) en betaalbaarheid bij aan duurzaamheid aangezien er voor de sociale en middeldure wooncategorieën krapte op de woningmarkt is.

Hillegom-Lisse-Teylingen (HLT)
De doelgroepenverordening is ook opgenomen in de Woonprogramma's van de gemeenten Hillegom en Lisse. Daarom worden hier ook voorstellen voor gedaan in de gemeenten Hillegom en Lisse.

Urgentie
De druk op de woningmarkt is hoog. Dat vraagt om maatregelen die de bereikbaarheid en betaalbaarheid vergroten van de woningen die in de gemeente Teylingen worden gerealiseerd.

Evaluatie
Bij de actualisatie van het Woonprogramma wordt de effectiviteit van de maatregelen, waaronder ook de doelgroepenverordening, beoordeeld.

Bijlagen en achtergrondinformatie

het college van burgemeester en wethouders,

Jeroen F.A. Tomassen	Carla G.J. Breuer
secretaris	burgemeester

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Teylingen,

gelezen het voorstel van het college van 2 november 2021 met als onderwerp Doelgroepenverordening woningbouw gemeente Teylingen

gelet op de behandeling in de raadscommissie- en raadsvergadering,

gelet op de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening,

besluit:

De "Doelgroepenverordening woningbouw gemeente Telingen" vast te stellen.

"Doelgroepenverordening woningbouw gemeente Teylingen"

Artikel 1 Definities

In deze verordening wordt verstaan onder:

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:** een koopwoning zoals omschreven in artikel 1.1.1, eerste lid onder e van het Besluit ruimtelijke ordening.
c. **Middeldure huurwoning:** een huurwoning als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, onder j van het Besluit ruimtelijke ordening. Het betreft een (geliberaliseerde) huurwoning met een aanvangshuurprijs van ten minste het bedrag, bedoeld in art. 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag en ten hoogste een bedrag van € 1.000,- (prijspeil 2020).
d. **Huishouden:** een alleenstaande, dan wel twee of meer personen die een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren of willen gaan voeren, niet zijnde kinderen of pleegkinderen conform artikel 4 Algemene wet inkomensafhankelijke regelingen.
e. **Huishoudinkomen:** gezamenlijke verzamelinkomens als bedoeld in afdeling 2.3 van de Wet inkomstenbelasting 2001 van het huishouden van de woningzoekende, 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.
f. **DAEB-norm:** (Diensten van Algemeen Economisch Belang): de inkomensgrens zoals bedoeld in artikel 48, eerste lid, van de Woningwet.
g. **College:** het college van burgemeester en wethouders.

Artikel 2 Doelgroep

Als doelgroep voor sociale huurwoningen worden aangemerkt, huishoudens met een huishoudinkomen die niet boven de inkomensgrens zoals bedoeld in artikel 1 lid 1 van de Woningwet 2015 uitkomt.

Artikel 3 Huurgrens en koopprijsgrens

1. Vanaf de datum van eerste verhuur mag de hoogte van de huurprijs van een sociale huurwoning niet hoger zijn dan het bedrag zoals bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a. van de Wet op de huurtoeslag.
2. De genoemde maximale aanvangshuur van de huurprijs van een middeldure huurwoning zoals genoemd in artikel 1 lid wordt jaarlijks maximaal worden geïndexeerd overeenkomstig de jaarmutatie van de consumentenprijsindex (CPI) reeks alle huishoudens zoals het Centraal Bureau voor de Statistiek jaarlijks in januari publiceert over het voorafgaande kalenderjaar.
3. De huur van een middeldure huurwoning kan jaarlijks maximaal met consumentenprijsindex + 1% worden geïndexeerd, de consumentenprijsindex is de jaarmutatie van de consumentenprijsindex (CPI) reeks alle huishoudens zoals het Centraal Bureau voor de Statistiek jaarlijks in januari publiceert over het voorafgaande kalenderjaar.
4. De koopprijsgrens van een sociale koopwoning is maximaal de hoogte van de Nationale Hypotheek Garantie (NHG-grens), tenzij wettelijk anders is bepaald.

Artikel 4 Instandhouding

1. Iedere sociale huurwoning dient gedurende een termijn van tenminste 20 jaren na eerste ingebruikname voor de doelgroep als sociale huurwoning beschikbaar te blijven.
2. Iedere middeldure huurwoning dient gedurende een termijn van ten minste 20 jaren na eerste ingebruikname voor de doelgroep als middeldure huurwoning beschikbaar te blijven.
3. Iedere sociale koopwoning dient gedurende een termijn van 10 jaren als sociale koopwoning beschikbaar te blijven en mag gedurende een termijn van 10 jaren na eerste ingebruikname niet worden verkocht voor een bedrag hoger dan een prijs vrij op naam van de hoogte van de Nationale Hypotheek Garantie (NHG-grens), tenzij wettelijk anders is bepaald.

Artikel 5 Hardheidsclausule

Het college is bevoegd in uitzonderlijke gevallen, waarin de toepassing van deze verordening naar hun oordeel tot onbillijkheden van overwegende aard leidt, af te wijken van deze verordening.

Artikel 6 Citeertitel

Deze verordening wordt aangehaald als "Doelgroepenverordening woningbouw gemeente Teylingen”.

Artikel 7 Inwerkingtreding

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

Toelichting op de verordening

De vraag naar woningen in de gemeenten blijft toenemen. Met name in het (sociale) huursegment en in het middensegment is sprake van krapte op de woningmarkt. Het aanbod van betaalbare woningen voor onze eigen woningzoekenden staat ook onder druk. Daarom blijven we bouwen in de vrije sector en de (sociale) huur. Een Doelgroepenverordening voor sociale nieuwbouw is een instrument om locatie-eisen te stellen in een bestemmingsplan, exploitatieplan dan wel anterieure overeenkomst.

De Wet ruimtelijke ordening 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 heeft alleen betrekking op nieuwbouw. Sinds 1 juli 2017 kan de gemeente sturen op toevoeging van de categorie middeldure huurwoningen.

De Verordening wordt momenteel nog opgesteld conform het huidige (en dus 'oude') recht. De Omgevingswet zal naar verwachting in werking treden op 1 juli 2022. Onder het nieuwe stelsel van de Omgevingswet is geen doelgroepenverordening meer vereist en zal het aanwijzen van doelgroepen waarvoor de woningen in stand worden gehouden plaatsvinden via het Omgevingsplan. Dit betekent een wijziging ten opzichte van het Besluit ruimtelijke ordening dat uitgaat van het omschrijven van doelgroepen in een gemeentelijke verordening. Vanaf inwerkingtreding kunnen in het Omgevingsplan eisen worden gesteld aan de woningbouw categorieën en kunnen regels uit de doelgroepenverordening worden opgenomen. De doelgroepenverordening is dan niet meer noodzakelijk. Wel blijft de doelgroepenverordening na inwerkingtreding van de wet nog bestaan naast het 'tijdelijke Omgevingsplan', tot dat een 'definitief' Omgevingsplan door de raad is vastgesteld. De regels uit de huidige doelgroepenverordening worden dan opgenomen in dit definitieve Omgevingsplan.

In deze verordening zijn de sociale huurwoning, de sociale koopwoning en de middeldure huurwoning opgenomen. De maximale koopprijs voor sociale koopwoningen en de maximale aanvangshuurprijs voor middeldure huurwoningen en de huurverhoging (op basis van indexatie) wordt hiermee vastgelegd binnen de wettelijke kaders die hiervoor gelden. Ook regelt de verordening dat deze woonsegmenten gedurende een bepaalde periode als zodanig beschikbaar moeten blijven. Dit zijn de instandhoudingstermijnen.

Artikelsgewijze toelichting

Artikelen 1, 2 & 3
Wettelijke basis is het Besluit ruimtelijke Ordening.

Sociale huur
De kale huur van een sociale huurwoning mag niet hoger zijn dan de liberalisatiegrens zoals vastgelegd in artikel 13 van de Wet op de huurtoeslag. In 2021 bedraagt dit € 752,33. De belangrijkste doelgroep voor deze woningen zijn huishoudens met een inkomen tot de DAEB grens. De DAEB inkomensgrens is eveneens vastgelegd in de Wet op de huurtoeslag. Voor 2021 betreft dit een maximaal bruto jaarinkomen van €40.024,- Er wordt gekozen voor het toepassen van de DAEB norm, omdat op deze manier de (jaarlijkse) wijzigingen van de inkomensgrens de wettelijke lijn volgen.

Middeldure huur
Middeldure huurwoningen betreffen woningen van de liberalisatiegrens tot maximaal € 1.000,- netto huur per maand (prijspeil 2020). Huishoudens met een op het moment van de start van de inschrijfprocedure maximaal gezamenlijk inkomen van 1,5x de DAEB norm zijn de doelgroep voor geliberaliseerde woningen voor middenhuur. Dit bedraagt voor 2021 € 60.036,- Met de 1,5 x DAEB normering wordt verwezen naar een wettelijke norm en wordt hiermee een vaste berekening daaraan gekoppeld. Dientengevolge is een aanpassing van deze verordening, ingeval van een prijsstijging c.q. prijswijziging, niet nodig.

Artikel 4
De instandhoudingstermijn is geregeld in het Besluit ruimtelijke ordening.
De instandhoudingstermijn voor sociale huurwoningen en middeldure huurwoningen is minimaal tien jaar na de eerste ingebruikname en moet gedurende deze periode beschikbaar moet blijven voor de doelgroep. Het Bro schrijft voor dat een sociale koopwoning ten minste een jaar en ten hoogste tien jaar na ingebruikname verzekerd moet zijn van instandhouding (Bro artikel 1.1.1, eerste lid, onder e).

In de verordening is opgenomen dat de instandhoudingstermijn voor sociale en middeldure huurwoningen minimaal 20 jaar is. In afwijking van de termijnen die zijn vastgesteld in het Woonprogramma 2020-2024 die 15 jaar stelt, zijn deze termijnen aangepast naar 20 jaar gelet op hoe de markt zich ontwikkelt. Voor koopwoningen is de termijn in deze verordening gesteld op 10 jaar, dat is gelijk aan de maximale termijn die hieraan gesteld kan worden.

Artikel 7
De regeling gaat van kracht wanneer de verordening is vastgesteld en gepubliceerd. De verordening is van kracht op woningbouwontwikkelingen waarbij nog geen intentie- of anterieure overeenkomst is ondertekend.

Handhaving
De doelgroepenverordening wordt gekoppeld aan het bestemmingsplan, het exploitatieplan en de anterieure overeenkomst. Het is niet de doelgroepenverordening, maar voornoemde documenten met daarin de locatie eisen die worden uitgevoerd. Handhaving kan plaatsvinden via de bijpassende publiekrechtelijke of privaatrechtelijke instrumenten.
Tegen het niet naleven van het bestemmingsplan kan worden opgetreden, bijvoorbeeld door middel van een last onder dwangsom. Verder kan handhavend worden opgetreden tegen het handelen in strijd met het exploitatieplan.
Via de anterieure overeenkomst kan privaatrechtelijk worden opgetreden. Dit geldt ook indien sprake is van een uitgifteovereenkomst.

Aldus besloten in de raadsvergadering van 16 december 2021,

Digitaal ondertekend door Robert van Dijk
op 23-12-2021

Digitaal ondertekend door Carla G.J. Breuer
op 23-12-2021

Robert van Dijk
griffier

Carla G.J. Breuer
voorzitter