# Doelgroepenverordening huurwoningen Vijfheerenlanden 2022

De raad van de gemeente Vijfheerenlanden;

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 4 januari 2022 met zaaknummer: 229849;

Gelet op de artikelen 147, lid 1 en 149 van de Gemeentewet alsmede artikel 1.1.1, lid 1 onder d van het Besluit ruimtelijke ordening;

Overwegende dat
• de doelgroep lagere inkomens en middeninkomens één van de speerpunten is in de Woonvisie, ‘Samen sterk, met eigenheid en diversiteit’ (vastgesteld op 16 juli 2020);
• we ervoor willen zorgen dat in de gemeente Vijfheerenlanden sociale huurwoningen bij de betreffende doelgroep terecht komen;
• sociale huurwoningen nog langjarig nodig blijven voor woningzoekenden met een laag inkomen;
• er als gevolg van een disbalans in de woningmarkt er naar verwachting nog jarenlang een groot tekort blijft aan middeldure huurwoningen voor woningzoekenden met een laag- of midden inkomen;
• sociale huurwoningen en middel dure huurwoningen dankzij het vastleggen van regels beschikbaar blijven voor de beoogde doelgroep;

BESLUIT:

vast te stellen de **doelgroepenverordening huurwoningen Vijfheerenlanden 2022**

## Artikel 1 Definities

In deze verordening wordt verstaan onder:

a. Aanvangshuurprijs: de huurprijs bij de start van de huurovereenkomst;
b. College: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Vijfheerenlanden;
c. DAEB-norm: de inkomensgrens bedoeld in artikel 48, eerste lid, van de Woningwet;
d. Sociale huurwoning: huurwoning als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, onder d van het Besluit ruimtelijke ordening;
e. Middeldure huurwoning: huurwoning als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, onder j van het Besluit ruimtelijke ordening;
f. KoopGarant woning: een woning die met een korting op de marktprijs wordt verkocht en waarop een terugkoopgarantie van toepassing is volgens voorwaarden van de stichting OpMaat;
g. Complex: een samenstelling van meerdere woningen in één buurt.
h. Huishouden: een alleenstaande, of meer personen die een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren of willen gaan voeren;
i. Huurprijs: de huurprijs die als huur per maand is verschuldigd voor het enkele gebruik van een woning;
j. Inkomen: rekeninkomen als bedoeld in artikel 1, aanhef en onder i van de Wet op de huurtoeslag.

k. Anterieure overeenkomst: Elke grondexploitatieovereenkomst die gesloten wordt voor de vaststelling van een exploitatieplan.

.

**Artikel 2 Huurprijsgrenzen**

1. De aanvangshuurprijs voor sociale huurwoningen bedraagt maximaal het bedrag bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag.
2. De aanvangshuurprijs voor middeldure huurwoningen is ten minste het bedrag bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag en ten hoogste € 1.050,= (prijspeil 1 januari 2022).
3. De in het eerste lid bedoelde maximale aanvangshuurprijs wordt jaarlijks per 1 januari geïndexeerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 12, tweede lid van het Besluit huurprijzen woonruimte.
4. De in het tweede lid bedoelde maximale aanvangshuurprijs wordt jaarlijks per 1 januari geïndexeerd overeenkomstig de jaarmutatie van de consumentenprijsindex alle huishoudens zoals het Centraal Bureau voor de Statistiek jaarlijks in januari publiceert over het voorafgaande kalenderjaar.
5. De hoogte van de aanvangshuurprijs van sociale huurwoningen dient gerekend vanaf de datum van eerste verhuur gedurende de instandhoudingstermijn zoals genoemd in artikel 5 lid 1, met toepassing van het derde lid, onder het maximale bedrag bedoeld in het eerste lid van dit artikel te blijven, tenzij op grond van de regeling ‘inkomensafhankelijke huurverhoging’ het is toegestaan om de huurprijs voor de betreffende huurder tijdelijk extra te verhogen.
6. De hoogte van de huurprijs van middeldure huurwoningen dient gerekend vanaf de datum van eerste verhuur gedurende de instandhoudingstermijn zoals genoemd in artikel 5 lid 2, met toepassing van vierde lid, te blijven vallen binnen de bandbreedte genoemd in het tweede lid.

**Artikel 3 Doelgroep**

1. Als doelgroep voor sociale huurwoningen worden aangemerkt huishoudens met een inkomen tot maximaal rekeninkomen als bedoeld in artikel 1, aanhef en onder i van de Wet op de huurtoeslag .
2. Als doelgroep voor middeldure huurwoningen worden aangemerkt huishoudens met een inkomen tot maximaal 1,58 keer de DAEB-norm.

**Artikel 4 Toewijzing**

1. De toewijzing van de sociale- en middeldure huurwoningen dient bij de eerste verhuring en gedurende de instandhoudingstermijn plaats te vinden aan de in artikel 3 genoemde doelgroep.
2. Voor de sociale huurwoningen zijn voor alle verhuurders dezelfde rijksregels ten aanzien van passend toewijzen van toepassing als voor toegelaten instellingen.
3. De sociale huurwoningen dienen te worden aangeboden door middel van het lokale woonruimteverdelingssysteem.
4. Gedurende de instandhoudingstermijn stelt de gemeente jaarlijks, voorafgaande aan het jaar waarin de taakstelling moet worden voldaan, de taakstelling vast voor het aantal te huisvesten bijzondere doelgroepen zoals vergunninghouders en voor de uitstroom van cliënten uit een GGZ-organisatie.

**Artikel 5 Instandhoudingstermijn**

1. Sociale huurwoningen dienen gedurende een termijn van ten minste 25 jaar na de eerste ingebruikname bij elke nieuwe verhuring binnen de genoemde termijn voor de doelgroep beschikbaar blijven.
2. Middeldure huurwoningen dienen gedurende een termijn van ten minste 15 jaar na de eerste ingebruikname bij elke nieuwe verhuring voor de doelgroep beschikbaar te blijven.
3. Deze 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 mag worden conform de voorwaarden uit deze verordening.

**Artikel 6 Meldingsplicht**

De eerste verhuring dan wel verkoop van middeldure huurwoningen of sociale huurwoningen gedurende de in artikel 5 van deze verordening gestelde instandhoudingstermijn, dient door de grondeigenaar uiterlijk binnen 4 weken na het tekenen van de huur- of koopovereenkomst gemeld te worden bij het college.

**Artikel 7 Optie tot uitruil**

Gedurende de instandhoudingsperiode is het vanaf 5 jaar na de eerste verhuur van een woning (verder te noemen woning A) die valt onder het regiem van deze verordening toegestaan om de verplichtingen die van deze verordening over te dragen naar een andere woning (verder te noemen woning B), mits:

1. Beide woningen in eigendom zijn van dezelfde verhuurder;
2. Beide woningen gesitueerd zijn in dezelfde woonkern;
3. Woning B gedurende de voorgaande 5 jaren een huurprijs had van ten minste:

a) het prijspeil van de categorie middeldure huur en omgezet wordt naar de sociale huur, of;
b) een huurprijs had van ten minste de vrije sector huur en wordt omgezet naar middeldure huur of sociale huur;

4. Het college voorafgaand aan de omzetting heeft vastgesteld dat voldaan is aan bovenstaande voorwaarden

**Artikel 8 Optie tot omzetting naar KoopGarant**

Gedurende de instandhoudingsperiode is het vanaf 5 jaar gerekend vanaf de eerste verhuur van een woning toegestaan om een woning die valt onder het regiem van deze doelgroepenverordening om te zetten naar een KoopGarant-woning. Dit tot een maximum van 50% van het aantal woningen in het betreffende complex.

**Artikel 9 Hardheidsclausule**

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

**Artikel 10 Citeertitel**
Deze verordening wordt aangehaald als Verordening doelgroepen woningbouw huurwoningen gemeente Vijfheerenlanden 2022.

**Artikel 11 Overgangsrecht**
In de volgende situaties zijn de bepalingen uit deze verordening niet van toepassing:

*a.* Indien er vóór de inwerkingtreding van deze verordening afspraken privaatrechtelijk zijn vastgelegd in een anterieure overeenkomst over het (woning)bouwprogramma van een Bouwplan;
*b.* Anterieure contracten waarvoor de onderhandelingen over de totstandkoming van deze contracten al in een zodanig vergevorderd stadium zijn, dat het in strijd is met de goede trouw van de precontractuele fase om de doelgroepenverordening nog van toepassing te laten zijn;
*c.* Indien er vóór de inwerkingtreding van deze verordening een ontvankelijke bouwaanvraag voor een Bouwplan is ingediend;
*d.* Indien er vóór de inwerkingtreding van deze verordening een formeel raads- of collegebesluit over het (woning)bouwprogramma heeft plaatsgevonden.

**Artikel 12 Inwerkingtreding**
Deze verordening treedt in werking op de eerste dag na bekendmaking.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van de gemeente Vijfheerenlanden op 10 februari 2022.

De voorzitter, De griffier

## Toelichting

Aanleiding en doel

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) en op termijn de Omgevingswet bieden 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 nieuwbouw.
Om de doelgroepenverordening toe te passen moet dit in het betreffende bestemmingsplan en/of het bijbehorende exploitatieplan vastgelegd worden. Alleen dan kan de doelgroepenverordening worden toegepast.

In deze verordening zijn bepalingen opgenomen over de sociale huurwoning en de middeldure huurwoning. De maximale aanvangshuurprijs voor middeldure huurwoningen wordt hiermee vastgelegd. Deze grens moet de gemeente bepalen (artikel 1.1.1, eerste lid, onder j van het Besluit ruimtelijke ordening). De doelgroepenverordening regelt tevens voor welke doelgroepen de te bouwen sociale en middeldure huurwoningen bedoeld zijn. De doelgroepen worden bepaald aan de hand van inkomensgrenzen. De verordening regelt ook dat de sociale en de middeldure huurwoningen gedurende een bepaalde periode beschikbaar moeten blijven voor de daarvoor aangewezen doelgroepen. Hiervoor zijn de minimale instandhoudingstermijnen opgenomen.

Artikelsgewijze toelichting

### Artikel 1 Definities

De inhoud van a. tot en met f. en h. spreekt voor zich. Bij g. betekent het enkele gebruik van een woonruimte de huurprijs zonder servicekosten of voorschot nutsvoorzieningen. Omwille van de toepasbaarheid van deze verordening wordt onder h. het begrip ‘middeldure huurwoning’ gehanteerd voor het begrip ‘geliberaliseerde woning voor middenhuur’, zoals toegepast in het Besluit ruimtelijke ordening.

### Artikel 2 Huurprijsgrenzen

Dit artikel omschrijft de bandbreedte waarbinnen sociale en middeldure huurwoningen 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 het 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 2022). De bovengrens voor een middeldure huurwoning is bepaald op € 1.050,= (prijspeil 2022).

De indexeringsgrondslag van de bovengrens voor de middeldure huurwoningen is een gemeentelijke beleidskeuze. Gekozen is voor een koppeling aan de jaarmutatie van de consumentenprijsindex alle huishoudens zoals het Centraal Bureau voor de Statistiek jaarlijks in januari publiceert over het voorafgaande kalenderjaar. De op basis daarvan berekende bedragen worden naar boven afgerond op hele euro’s.

De beschikbaarheid van de woningen voor de doelgroep gedurende de minimale instandhoudingstermijn wordt geborgd door de bepalingen in artikel 5.

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. Dit is vastgelegd in het vijfde lid. Als gevolg van de wettelijk toegestane maximale inkomensafhankelijke huurverhoging kan de huur boven de maximale aanvangshuurprijs uitkomen, maar dient bij een nieuwe verhuring weer binnen de bandbreedte gestart te worden. In het zesde lid is geregeld dat de jaarlijkse verhoging van de huurprijs van een middeldure huurwoning er niet toe mag leiden dat de huurprijs buiten de bandbreedte zoals genoemd in het eerste lid terecht komt. Er is derhalve altijd een plafond voor de te vragen huurprijs in de instandhoudingstermijn.

**Artikel 3 Doelgroep**
Dit artikel omschrijft de doelgroepen voor nieuw te bouwen sociale huurwoningen en voor middeldure huurwoningen. De afbakening van de doelgroepen vindt plaats door middel van maximale inkomensgrenzen.

Gedurende een vastgelegde termijn (zie artikel 5) moet de woning voor deze doelgroepen in stand gehouden worden. Hierbij wordt aansluiting gezocht bij de inkomensgrenzen uit de huisvestingsverordening, die gelden voor toewijzing van sociale huurwoningen van particuliere verhuurders en middeldure huurwoningen.
- De inkomensgrens voor de doelgroep voor sociale huur bedraagt € 45.014 (prijspeil 2022). Dit bedrag wordt jaarlijks geïndexeerd conform artikel 48, eerste lid, van de Woningwet.
- De inkomensgrens voor de doelgroep voor middeldure huurwoningen ligt op maximaal 1,58 keer de DAEB-norm. In 2022 is dit bedrag € 71.122,12. Met deze norm wordt gevolgd wat in veel gemeenten reeds gebruikelijk is.

**Artikel 4 Toewijzing**
Lid 1: Behoeft geen toelichting.
Lid 2: Dit geld op woningniveau. Bij een nieuwe verhuring van een woning blijft de aangegeven maximale huurprijsgrens in deze verordening van toepassing.
Lid 3: De gemeente maakt door middel van de prestatieafspraken met de woningcorporaties afspraken over redelijke tarieven waarbij ook niet corporaties kunnen deelnemen aan het centrale lokale woonruimteverdelingssysteem.
Lid 4: Onder ‘de taakstelling’ wordt verstaan een verplicht aantal te huisvesten woningzoekenden van een bepaalde bijzondere doelgroep, zoals vergunninghouders (uit de asielprocedure), GGZ-cliënten etc. De taakstelling wordt jaarlijks vastgesteld op basis van de taakstelling op gemeentelijk niveau naar rato de omvang van de totale sociale woningvoorraad in de gemeente.

**Artikel 5 Instandhoudingstermijn**
De verhuurder moet de woning gedurende een minimale instandhoudingstermijn beschikbaar houden voor de doelgroep. De minimale instandhoudingstermijn voor sociale huurwoningen is bepaald op 25 jaar na de eerste ingebruikname. De minimale instandhoudingstermijn voor middeldure huurwoningen is bepaald op 15 jaar.

De huurprijs van middeldure huurwoningen zal in die periode niet hoger mogen zijn dan de bovengrens die is vastgelegd in artikel 2 van deze verordening. Indien woningen binnen de termijn van 15 dan wel 25 jaar worden onttrokken aan de opgelegde categorie, wordt in strijd gehandeld met de doelgroepenverordening. Als bijvoorbeeld een woning wordt verkocht aan een eigenaar-bewoner dan wel voor een te hoge huur wordt verhuurd gedurende die instandhoudingsperiode, kan de gemeente handhavend optreden, bijvoorbeeld door het opleggen van een last onder dwangsom.

De gemeente Vijfheerenlanden legt in een publiek toegankelijk register vast op welke woningen deze verordening van toepassing is én vanaf welke datum de instandhoudingstermijn geldt.

**Artikel 6 Meldingsplicht**
De eigenaar van de woning doet binnen 4 weken na het tekenen van de huur- of koopovereenkomst hiervan melding aan het College van Burgemeester & Wethouders van de gemeente Vijfheerenlanden.

**Artikel 7 Optie tot uitruil**
Deze optie is bedoeld om verhuurders binnen hun portefeuille enige flexibiliteit te bieden zonder dat dit ten koste gaat van betaalbaar wonen in de gemeente.

**Artikel 8 Optie tot omzetting naar KoopGarant**
KoopGarant van de stichting Opmaat, een onafhankelijk landelijk expertisecentrum, is een specifiek woonproduct. Het doel van dit woonproduct is het realiseren van meer betaalbare koopwoningen voor starters met lagere en middeninkomens en het bevorderen van de doorstroming vanuit de sociale- en middeldure huursector. Het biedt extra zekerheden voor de koper door een bepaalde garantie van de verkoper op de gevolgen van een eventuele waardedaling van de betreffende woning. Ook deze optie draagt bij aan de flexibiliteit naar verhuurders/ investeerders, zonder dat dit ten koste gaat van de betaalbaarheid als geheel in de gemeente.

**Artikel 9 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 waarop de verordening van toepassing is. De hardheidsclausule wordt slechts in uitzonderlijke gevallen toegepast. Er kan niet vooraf worden geconcretiseerd om welke gevallen en welke gevolgen het zal gaan. Dat de verordening op zich genomen nadelig kan uitvallen voor een verhuurder is geen reden voor toepassing van de hardheidsclausule.

**Artikel 10 Citeertitel**
Dit artikel spreekt voor zich.

**Artikel 11 Overgangsrecht**
Dit artikel spreekt voor zich.

**Artikel 12 Inwerkingtreding**
Dit artikel spreekt voor zich.