Doelgroepenverordening voor sociale huur, middenhuur en betaalbare koop van de gemeente Houten 2022

Artikel 1 Definities

a. Aanvangshuurprijs: de huurprijs bij de start van de huurovereenkomst
b. Betaalbare koopwoning: woningen vallend onder de koopprijsgrens
c. College: het college van burgemeester en wethouders van Houten
d. CPI: consumentenprijsindex
e. Huurprijsgrens: liberalisatiegrens
f. Ingebruikname: de datum van inschrijving in de Basisregistratie Personen
g. Koopprijsgrens: Maximale aankoopbedrag om een hypotheek met Nationale Hypotheekgarantie te krijgen, waarbij het hogere bedrag voor het treffen van energiebesparende maatregelen buiten beschouwing blijft.
h. Liberalisatiegrens: De maximale huur, waarbij nog recht op huurtoeslag bestaat, volgens de huurprijs in artikel 13 van de Wet op de huurtoeslag.
i. Middenhuurwoning: huurwoning als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid onder d van het Besluit ruimtelijke ordening. Een middenhuurwoning is een vrije sectorhuurwoning boven de liberalisatiegrens (€ 763,47, prijspeil 2022) tot € 1.000.,--. Periodiek wordt door de rijksoverheid de liberalisatiegrens aangepast. Indien de middenhuurwoning onder de werking van de Huisvestingwet gaat vallen, wordt de bovengrens ook periodiek aangepast door de rijksoverheid. Als de middenhuurwoning niet onder de werking van de Huisvestingswet komt te vallen, wordt de bovengrens jaarlijks aangepast op basis van de CPI met een maximum van € 1.200,--.
j. Nationale Hypotheek Garantie: De NHG-grens, waarbij het hogere bedrag voor het treffen van energiebesparende maatregelen buiten beschouwing blijft, bedraagt (€ 355.000,--: prijspeil 2022)
k. Sociale huurwoning: huurwoning als bedoeld in artikel 48, eerste lid van de Woningwet en in eigendom van Toegelaten Instelling. De huurprijsgrens van een sociale huurwoning wordt periodiek aangepast door de rijksoverheid.

Artikel 2 Instandhoudingstermijn

1. Sociale huurwoningen dienen gedurende een termijn van ten minste 25 jaren na eerste ingebruikname als sociale huurwoning beschikbaar te blijven.
2. Betaalbare koopwoningen dienen gedurende een termijn van maximaal 10 jaar na eerste ingebruikname als betaalbare koopwoning beschikbaar te blijven.
3. Middenhuurwoningen dienen gedurende een termijn van ten minste 15 jaren na eerste in gebruikname voor de doelgroep als middenhuurwoningen beschikbaar te blijven.
4. De 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 of verkocht mag worden volgens de voorwaarden uit deze verordening.

Artikel 3 Differentiatie woningbouw

1. Bij ontwikkelingen van projecten met zes of meer woningen bestaat minimaal 50% uit sociale huur, middenhuur en betaalbare koop.
2. Van de totale ontwikkeling met zes of meer woningen bestaat minimaal 30% uit sociale huur.

Artikel 4 Meldingsverplichting

1. De verhuurder dient gedurende de instandhoudingstermijn zoals bedoeld in artikel 2, lid 1 en 3 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 2, lid 4, 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 5 Hardheidsclausule
Het college kan één of meer artikelen van deze verordening buiten toepassing laten of daarvan ten gunste van de aanvrager afwijken, voor zover toepassing naar hun oordeel tot een klaarblijkelijke hardheid van bijzonder aard leidt.

Artikel 6 Inwerkingtreding
Deze verordening treedt in werking één dag na publicatie in het Gemeenteblad.

Artikel 7 Citeertitel
Deze verordening kan worden aangehaald als 'Verordening doelgroepen voor sociale huur, middenhuur en betaalbare koop gemeente Houten 2022”

Toelichting

De gemeenteraad heeft op 14 december 2021 de Woonvisie 2021-2030 vastgesteld. In de Woonvisie is het gewenste woningbouwprogramma opgenomen om te voldoen aan de geconstateerde woningbehoefte. In de Woonvisie is tevens een uitvoeringsprogramma opgenomen. Een van de acties uit het uitvoeringsprogramma is het invoeren van de doelgroepenverordening.

De doelgroepenverordening zorgt ervoor dat ambitie 1" de juiste woningen" ook voor de (middel)lange termijn de juiste blijven. De doelgroepenverordening is de wettelijke basis om het doorvoeren van het gemeentelijke woonbeleid in bestemmingsplannen en exploitatieplannen af te dwingen. Dit wijzigt bij de invoering van de Omgevingswet. In bestemmingsplannen worden dan percentages voor bepaalde woningbouwcategorieën opgenomen. Het gaat om de volgende vier woningbouwcategorieën: sociale huurwoningen, sociale koopwoningen, geliberaliseerde huurwoningen voor de middenhuur en particulier opdrachtgeverschap. In de Woonvisie is particulier opdrachtgeverschap niet opgenomen om uit te werken in de doelgroepenverordening.

Artikelgewijze toelichting

Artikel 1 Definities
Dit artikel spreekt voor zich.

Artikel 2 Instandhoudingstermijn
De grondslag van de instandhoudingstermijnen en het vastleggen hiervan in een doelgroepenverordening is vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Daarin worden ten minste en ten hoogste jaartallen aangegeven, te weten:
1. Sociale huur; instandhoudingstermijn is ten minste 10 jaar;
2. Sociale koop; instandhoudingstermijn is ten minste 1 jaar ten hoogste 10 jaar;
3. Middeldure huur; instandhoudingstermijn is ten minste 10 jaar.

De gemeente heeft beleidsvrijheid om zelf instandhoudingstermijnen, passend binnen het Bro, vast te stellen. Gezien de (over)verhitte woningmarkt in de gemeente Houten stelt de gemeenteraad de volgende instandhoudingstermijnen vast.
1. Sociale huur; instandhoudingstermijn is ten minste 25 jaar na eerste ingebruikname;
2. Sociale koop; instandhoudingstermijn is ten hoogste 10 jaar na eerste ingebruikname;
3. Middeldure huur; instandhoudingstermijn is ten minste 15 jaar na eerste ingebruikname.

Als woningen binnen de instandhoudingstermijn van 10, 15 of 25 jaar worden onttrokken aan de opgelegde categorie, wordt in strijd gehandeld met de doelgroepenverordening. De gemeente treedt in die gevallen handhavend op door het opleggen van een last onder dwangsom.

Artikel 3 Differentiatie woningbouw
Op lokaal, regionaal/provinciaal en landelijk niveau ligt de nadruk op het realiseren van betaalbare woningen. Dan helpt de doelgroepenverordening om dat te realiseren. Deze doelgroepenverordening wordt toegepast op alle nieuwbouwprojecten vanaf zes woningen, tenzij er dringende redenen zijn om dat niet te doen. Dit moet de ontwikkelende partij aantonen. Het is niet gebruikelijk om bij kleine projecten de doelgroepenverordening toe te passen. Vergaande differentiatie is vaak lastig te realiseren en maakt de businesscase lastiger.

Artikel 4 Meldingsplicht
Dit artikel spreekt voor zich.

Artikel 5 Hardheidsclausule
Het college kan van deze verordening afwijken als de toepassing in een bijzonder geval naar hun oordeel tot een klaarblijkelijke hardheid van bijzonder aard leidt. Dat wil zeggen dat de toepassing van de verordening tot een onvoorzien en onredelijk benadeeld gevolg zou leiden voor betreffende verhuurder of verkoper waarop de verodening van toepassing is. Het gaat slechts om uitzonderlijke gevallen. Er kan niet vooraf worden geconcretiseerd om welke gevallen en welke gevolgen het gaat. Dat de verordening op zich genomen nadelig kan uitvallen voor een verhuurder of verkoper, is geen reden van toepassing van de hardheidsclausule.

Artikel 6 Inwerkingtreding
Dit artikel spreekt voor zich.

Artikel 7 Citeertitel
Dit artikel spreekt voor zich.