

Onderwerp:

Eerste wijziging 'Verordening doelgroepen woningbouw Diemen 2019'

Datum:

7 februari 2023

Portefeuillehouder:

M. Everhardt

Team:

Team Ruimtelijk Beleid

Steller:

Marianne van Vliet/Gerard Jager

020 7548277

Marianne.van.Vliet@diemen.nl; G.Jager@diemen.nl

Gevraagde beslissing:

De gewijzigde Verordening doelgroepen woningbouw Diemen 2019 vast te stellen.

Relevante achtergrondinformatieVoorgeschiedenis

Op 18 april 2019 heeft de gemeenteraad de "Verordening doelgroepen woningbouw Diemen 2019" (hierna: 'Doelgroepenverordening') vastgesteld. In de Doelgroepenverordening zijn regels vastgesteld ten aanzien van de aanvangshuurprijs, de doelgroep en de instandhoudingstermijn van sociale huurwoningen en middeldure huurwoningen.

Concrete aanleiding

Bij de vaststelling van de Doelgroepenverordening is de maximale aanvangshuurprijs voor middeldure huurwoningen vastgesteld op € 1.000,--. De maximale aanvangshuurprijs voor sociale huurwoningen is gelijkgesteld met de liberalisatiegrens. Deze bedroeg toentertijd € 720,42 en is de laatste jaren slechts in geringe mate gestegen, per 2022 bedraagt deze € 763,47. De huidige maximale aanvangshuurprijs voor middeldure huurwoningen bedraagt per 2022 € 1.067,44.

In de Doelgroepenverordening is voor middeldure huurwoningen een indexatieclausule opgenomen die is gekoppeld aan de consumentenprijsindex (CPI). De hoge inflatie van 2022 brengt met zich mee dat de maximale huurprijs van middeldure huurwoningen vanaf 2023 hard stijgt. De liberalisatiegrens stijgt niet even hard mee. De indexatie van de liberalisatiegrens is immers niet gekoppeld aan het CPI. Deze vindt weliswaar plaats op basis van de inflatie, maar is gematigd en stijgt dus niet zo hard mee.¹ Hierdoor ontstaat een kloof tussen de maximale aanvangshuurprijs die geldt voor sociale huurwoningen en die voor middeldure huurwoningen. Om dit tegen te gaan wordt nu voorgesteld de Doelgroepenverordening te wijzigen.

ToelichtingInhoud van de voordracht – consumentenprijsindex

Voorgesteld wordt artikel 2 lid 3 en 4 van de Verordening doelgroepen woningbouw Diemen 2019 (hierna: "Doelgroepenverordening") te wijzigen. De beoogde wijziging is onderstreept.

¹ Regeling huurtoeslaggrenzen 2023 (<https://zoek.officielebekendmakingen.nl/stcrt-2022-30535.html>)

Bedoelde artikelliden luiden nu nog als volgt:

Lid 3

“De in het eerste lid bedoelde maximale aanvangshuur en de in het tweede lid bedoelde minimale aanvangshuur wordt jaarlijks per 1 januari geïndexeerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 12, tweede lid van het Besluit huurprijzen woonruimte.”

Lid 4

“De in het tweede lid bedoelde maximale aanvangshuur wordt jaarlijks per 1 januari geïndexeerd overeenkomstig de consumentenprijsindex van het Centraal Bureau voor de Statistiek”

Voorgesteld wordt deze artikelliden te wijzigen in:

Lid 3

“De in het eerste lid bedoelde maximale aanvangshuur en de in het tweede lid bedoelde minimale aanvangshuur worden jaarlijks per 1 januari geïndexeerd, zulks overeenkomstig de wijze waarop het bedrag als bedoeld in artikel 13, eerste lid onder a van de Wet op de Huurtoeslag wordt geïndexeerd.”

Lid 4

“De in het tweede lid bedoelde maximale aanvangshuur wordt jaarlijks per 1 januari geïndexeerd, zulks overeenkomstig de wijze waarop het bedrag als bedoeld in artikel 13, eerste lid onder a van de Wet op de Huurtoeslag wordt geïndexeerd.”

Inhoud van het voordracht – afbakenen doelgroep

Daarnaast is gebleken dat de Doelgroepenverordening en de Huisvestingsverordening Diemen 2022 (hierna: “Huisvestingsverordening”) formeel niet op elkaar aansluiten als het gaat om het afbakenen van de doelgroep. De Huisvestingsverordening stelt in artikel 2.2.2. lid 2 immers zowel een boven- als een ondergrens aan het vereiste inkomen, terwijl de Doelgroepenverordening in artikel 3 lid 2 alleen een bovengrens kent. Met na te melden wijziging wordt dit met elkaar in overeenstemming gebracht. Voorgesteld wordt daarom aan artikel 3 lid 2 van de Doelgroepenverordening als volgt te wijzigen. De beoogde aanvullingen zijn onderstreept:

“Als doelgroep voor middeldure huurwoningen worden huishoudens met een inkomen van minimaal het bedrag zoals bedoeld in het eerste lid tot maximaal 1,5 keer de inkomensgrens als bedoeld in artikel 1, eerste lid, van de Woningwet, aangemerkt”.

Inhoud van de voordracht – schrappen meldingsplicht

Voor woningen die onder de reikwijdte van de Doelgroepenverordening vallen is in artikel 5 van de Doelgroepenverordening een meldingsplicht ter zake van het verhuren van deze woningen opgenomen. In de huidige versie van de Huisvestingsverordening (die van latere datum is dan de Doelgroepenverordening) is een verplichting om te beschikken over een huisvestingsvergunning opgenomen. Daarmee is de meldplicht uit de Doelgroepenverordening overbodig geworden. Voorgesteld wordt artikel 5 te laten vervallen.

Argumenten en keuzemogelijkheden

Algemeen

Bij de invoering van de Doelgroepenverordening is voor middeldure huurwoningen een maximale huurprijs van € 1.000,-- vastgesteld om zo te kunnen voorzien in een segment dat door de markt onvoldoende werd bediend. Zonder regulering worden immers veel huurwoningen in de vrije sector aangeboden voor bedragen hoger dan € 1.000,--. Door deze maatregel moest de kloof tussen de huurprijzen in de sociale huursector en de vrije sector, gedicht worden.

Cijfermatige vergelijking huidige en toekomstige situatie

De inflatie is in 2022 hard gestegen (**bijlage 1**). Als wordt gekeken naar de gemiddelde CPI over de maanden januari t/m oktober 2022 bedraagt deze tot dat moment gemiddeld maar liefst 10,04%². Indien de aanvangshuurprijs van middeldure huurwoningen per 1 januari 2023 wordt geïndexeerd op basis van een dergelijk hoge indexatiecijfer wordt het beoogde doel niet bereikt, integendeel. De kloof die gedicht moest worden, ontstaat dan opnieuw.

² Het definitieve inflatiecijfer voor 2022 is nog niet bekend. Het CBS voorspelt voorlopig dat dit ca. 10% is.

Uit onderstaand overzicht blijkt dat als voornoemde voorspelling uitkomt, per 1 januari 2023 een groot verschil optreedt ten opzichte van de situatie zoals die was ten tijde van de invoering van de Doelgroepenverordening. Inmiddels staat vast dat de liberalisatiegrens per 1 januari 2023 wordt geïndexeerd met een percentage van 5,84% en aldus € 808,06 gaat bedragen.³

Vigerende regeling	Jaar	Maximale aanvangshuurprijs sociale huurwoningen	indexatie liberalisatiegrens:	Maximale aanvangshuurprijs middeldure huurwoningen	indexatie middenhuur:	Absoluut verschil
	2019	€ 720,42		€ 1.000,00		€ 279,58
1-1-2019 naar 1-1-2020 =	2020	€ 737,14	2,32%	€ 1.026,00	op basis van CPI: 2,60%	€ 288,86
1-1-2020 naar 1-1-2021 =	2021	€ 752,33	2,06%	€ 1.039,33	op basis van CPI: 1,30%	€ 287,00
1-1-2021 naar 1-1-2022 =	2022	€ 763,47	1,48%	€ 1.067,44	op basis van CPI: 2,70%	€ 303,97
1-1-2022 naar 1-1-2023 =	2023	€ 808,06	5,84%	€ 1.174,61	op basis van CPI: 10,04%	€ 366,55

Uit bovenstaand overzicht blijkt dat het percentage waarmee de maximale aanvangshuurprijs voor middeldure huurwoningen is gestegen tussen 2019 en 2022 niet boven een percentage van 3 % is uitgekomen. Voor sociale huurwoningen is het niet boven het percentage van 2,5 % uitgekomen. Op basis van de huidige indexatieclausule stijgt de aanvangshuurprijs voor middeldure huurwoningen twee keer zo hard als die voor sociale huurwoningen (nl. 5,84% tegenover 10,04%). Wanneer deze trend zich voortzet, loopt het verschil al snel uit de pas - de maximale aanvangshuurprijs voor een middeldure huurwoning groeit immers exponentieel.

Doelgroepen

In de Huisvestingsverordening is opgenomen tot welk maximuminkomen een sociale huurwoning of middeldure huurwoning mag worden betrokken. Voor sociale huurwoningen is dat per 2022 een maximaal inkomen van € 40.765,-- (éénpersoons-huishoudens) of € 45.014,-- (meerpersoonshuishoudens). De inkomensgrenzen die voor sociale huurwoningen gelden worden jaarlijks bij ministeriële regeling gewijzigd en zijn gekoppeld aan de grenzen die gelden om in aanmerking te komen voor huurtoeslag.

Om in aanmerking te komen voor een middeldure huurwoningen geldt voor het vereiste inkomen zowel een ondergrens als bovengrens⁴. Kandidaat huurders hebben een minimaal inkomen van € 40.765,-- (éénpersoons-huishoudens) of € 45.014,-- (meerpersoonshuishoudens). Het maximaal huishoudinkomen bedraagt € 67.521,-- (1,5x € 45.014,--) en geldt ongeacht of sprake is van een éénpersoons- of meerpersoonshuishouden. De inkomensgrens voor middeldure huurwoningen is gekoppeld aan de Woningwet (DAEB-inkomensgrens) en wordt ook jaarlijks bij ministeriële regeling gewijzigd. Per 1 januari 2023 stijgt dit minimuminkomen naar € 44.035,-- (éénpersoons-huishoudens) of € 48.625,-- (meerpersoonshuishoudens) en het maximale huishoudinkomen dus naar € 72.937,50 en geldt ongeacht of sprake is van een éénpersoons- of meerpersoonshuishouden.⁵

Keuzemogelijkheden

Om ervoor te zorgen dat middeldure huurwoningen betaalbaar blijven voor de beoogde doelgroep zijn er verschillende mogelijkheden:

Percentage beperken

- Geadviseerd wordt het percentage waarmee de maximale aanvangshuurprijs voor een middeldure huurwoning wordt geïndexeerd, te beperken. Dat is reeds beoogd door de indexatie te koppelen aan het CPI, zij het dat de huidige (hoge) inflatie niet was voorzien.

Het is mogelijk te indexeren met een vast percentage (bijvoorbeeld 3%), maar de kans is aanwezig dat de indexatie daarmee te 'statisch' wordt. Het ligt daarom voor de hand om aan te sluiten bij het percentage waarmee de liberalisatiegrens wordt geïndexeerd. Op die manier wordt wel rekening gehouden met de inflatie, maar is de daadwerkelijke stijging uiteindelijk beperkt. Ook groeien de twee prijsgrenzen dan – om en nabij – op dezelfde wijze en blijft deze in verhouding staan tot de inkomensgrenzen.

Absoluut verschil tussen prijsklassen

- Een andere optie is het behouden van een absoluut verschil tussen de categorieën. Bij vaststelling van de Doelgroepenverordening bedroeg het verschil tussen de maximale huurprijs voor sociale huurwoningen en die van middeldure huurwoningen € 279,58 (namelijk

³ Regeling huurtoeslaggrenzen 2023 (<https://zoek.officielebekendmakingen.nl/stcrt-2022-30535.html>)

⁴ Artikel 2.2.2. lid 2 Huisvestingsverordening Diemen 2022

⁵ Wijzigingsbesluit strekkende tot wijziging van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (<https://zoek.officielebekendmakingen.nl/stcrt-2022-32423.html>)

€ 742,20 tegenover € 1.000,--). Omdat een absoluut bedrag, net als een absoluut percentage statisch is, wordt dit echter niet geadviseerd.

Creëren extra prijsklasse

- c. Een andere optie is het creëren van verschillende prijsklassen binnen de categorie middeldure huurwoningen. Binnen de gemeentes Amstelveen en Ouder-Amstel is hiervoor gekozen, de maximum prijzen zijn binnen de categorie 'middenhuur' vastgesteld op € 900,-- en € 1.100,--. Bij deze keuze wordt de dure bovengrens echter intact gelaten, en dat doet afbreuk aan de betaalbaarheid van de woningen in deze categorie.

Geadviseerd wordt daarom de indexatie van de aanvangshuurprijs voor middeldure huurwoningen gelijk te trekken met de indexatie die geldt voor de liberalisatiegrens (optie a). Op deze manier wordt voor de nabije toekomst gewaarborgd dat de maximale aanvangshuurprijs voor middeldure huurwoningen niet te hard stijgt.

In de voorgestelde situatie wordt de huidige liberalisatiegrens per 1 januari 2023 verhoogd naar € 808,06 en de maximale aanvangshuurprijs voor middeldure huurwoningen stijgt dan naar € 1.129,78.

Voorstel nieuwe regeling	Jaar	Maximale aanvangshuurprijs sociale huurwoningen	indexatie liberalisatiegrens:	Maximale aanvangshuurprijs middeldure huurwoningen	indexatie middenhuur:	Absoluut verschil
	2019	€ 720,42		€ 1.000,00		€ 279,58
1-1-2019 naar 1-1-2020 =	2020	€ 737,14	2,32%	€ 1.026,00	op basis van CPI: 2,60%	€ 288,86
1-1-2020 naar 1-1-2021 =	2021	€ 752,33	2,06%	€ 1.039,33	op basis van CPI: 1,30%	€ 287,00
1-1-2021 naar 1-1-2022 =	2022	€ 763,47	1,48%	€ 1.067,44	op basis van CPI: 2,70%	€ 303,97
1-1-2022 naar 1-1-2023 =	2023	€ 808,06	5,84%	€ 1.129,78	op basis index liberalisatiegrens: 5,84%	€ 321,72

Overigens is er op dit vlak nationale wetgeving in de maak die ervoor moet zorgen dat er per 1 januari 2024 ook van rechtswege een categorie 'middeldure huur' ontstaat. Dit is hierna uitgewerkt onder het kopje 'juridisch'.

Gevolgen en risico's

Financieel

Voor de gemeente Diemen brengt aanpassing van de Doelgroepenverordening geen wezenlijke financiële risico's met zich mee.

Juridisch

Het wijzigen van de Doelgroepenverordening heeft op zichzelf geen ingrijpende juridische consequenties. Vanuit het Rijk is er echter nieuwe regelgeving op komst omtrent middeldure huurwoningen.⁶ Naar de huidige stand van zaken heeft een woning een geliberaliseerde huurprijs wanneer de woning op basis van het woningwaarderingssysteem 141 punten of meer heeft. Het puntenaantal wordt gebaseerd op diverse kenmerken van een woning (o.a. WOZ-waarde, oppervlakte en bepaalde voorzieningen in de woning). Deze regeling verandert waarschijnlijk per 2024: alsdan wordt de liberalisatiegrens verhoogd naar circa € 1.100,--. Dit correspondeert dan wel met een hoger puntenaantal (namelijk 187 punten).

Omdat voornoemd wetsvoorstel nog niet gereed is, is het nog niet duidelijk welke concrete gevolgen dit heeft voor de Doelgroepenverordening. Uiteraard zijn er wel diverse scenario's denkbaar waarmee rekening moet worden gehouden. Hieronder twee voorbeelden.

Woning X is gerealiseerd als vrije sector huurwoning. De woning heeft nu op basis van het woningwaarderingssysteem 170 punten. De woning heeft dus een geliberaliseerde huurprijs en de verhuurder mag hiervoor een zelf vastgestelde (hoge) huurprijs vragen. Als de nationale regelgeving wijzigt, dan bedraagt de huurprijs bij een nieuwe huurovereenkomst maximaal circa € 1.100,-- (de exacte staffel is nog niet bekend). Een gevolg kan zijn dat een tijdelijke huurovereenkomst wordt omgezet naar een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd; deze heeft dan weliswaar een relatief hoge huurprijs, maar dit biedt wel zekerheid voor de zittende huurder.

Woning Y is bestemd als middeldure huurwoning. Op basis van de puntentelling heeft de woning 160 punten. Stel dat wij de Doelgroepenverordening niet wijzigen, dan mag de huurprijs in het geschetste scenario maximaal € 1.174,61 bedragen. Als de wet op nationaal niveau wijzigt dan blijft de maximale huurprijs bij een nieuwe huurovereenkomst echter nog steeds niet meer dan € 1.100,-- bedragen (de exacte staffel is nog niet bekend). Huurprijswetgeving is immers tussen huurder-verhuurder van dwingend recht.

⁶ Beoogd wordt het wetsvoorstel Regulering Middenhuur begin 2023 in consultatie te laten gaan (<https://www.rijksoverheid.nl/documenten/kamerstukken/2022/12/09/kamerbrief-over-regulering-middenhuur>)

Als de nationale wetgeving wijzigt zoals dat nu is voorzien, heeft dat dus gevolgen voor woningen die nu via de Doelgroepenverordening als middeldure huurwoning zijn aangewezen. Zoals het er nu naar uitziet zal nieuwe nationale wetgeving alleen voor nieuwe huurovereenkomsten gaan gelden. Daarom is de voorgestelde wijziging wel van belang voor de woningen die in 2023 in gebruik worden genomen. Bovendien is er het nodige commentaar op de door het Rijk voorgestelde regeling, zodat het nog niet zeker is hoe de nieuwe wetgeving er uiteindelijk uit komt te zien. Ook daarom is het van belang nu te anticiperen. Voor zittende huurders - die hoe dan ook nog onder het bereik van de Doelgroepenverordening vallen - is het immers van belang te zorgen voor een betaalbare huurprijs.

Informatiekundig

n.v.t.

Duurzaamheid

n.v.t.

Andere risico's

De hoogte van de maximale aanvangshuurprijs kan van invloed zijn op de businesscase die een ontwikkelaar of belegger probeert te maken. De hoogte van de huidige inflatie was echter onvoorzien, en is uitzonderlijk hoog. Het is daarom niet redelijk om daar onverkort aan vast te houden. Met de Doelgroepenverordening wordt immers getracht woningen met een middeldure huurprijs bereikbaar te maken en te houden voor de bijbehorende doelgroep. Als de maximale aanvangshuurprijs te sterk stijgt, wordt dat doel niet bereikt.

Wat merkt de burger van de te nemen beslissing?

De maximale huurstijging van middeldure huurwoningen is qua percentage gelijk aan de verhoging van de liberalisatiegrens. Met de huidige inflatiecijfers betekent dit een lagere verhoging dan wanneer de Doelgroepenverordening ongewijzigd zou blijven.

Opmerkingen over de uitvoering

Communicatie

Wanneer de Doelgroepenverordening wijzigt is dat vooral van belang voor ontwikkelaars waarmee de gemeente (mogelijk) afspraken maakt. Middels een informatiebrief kunnen partijen waarmee wordt samengewerkt hiervan in kennis worden gesteld. Afhankelijk van de contactmomenten die er zijn of de fase waarin het project zich bevindt kan er voor gekozen worden dit mondeling toe te lichten. De wijziging is intern dan ook vooral van belang voor team Projecten. De gewijzigde doelgroepenverordening kan met de betrokken projectleiders worden gedeeld en zo nodig mondeling worden toegelicht.

Participatie

n.v.t.

Projectmatig

n.v.t.

Bijlagen

- Bijlage 1: Overzicht recente cijfers CPI;
- Bijlage 2: Raadsvoordracht;
- Bijlage 3: Gewijzigde tekst Verordening doelgroepen woningbouw Diemen 2019 (met daarin zichtbaar welke wijzigingen zijn aangebracht);
- Bijlage 4: Gewijzigde tekst Verordening doelgroepen woningbouw Diemen 2019;

Burgemeester en wethouders van Diemen,

de secretaris,
G.T. Wildeman

de burgemeester,
E. Boog

BIJLAGE 1

Perioden 	Jaarmutatie CPI
	%
2019	2,6
2020	1,3
2021	2,7
2022 januari	6,4
2022 februari	6,2
2022 maart	9,7
2022 april	9,6
2022 mei	8,8
2022 juni	8,6
2022 juli	10,3
2022 augustus	12,0
2022 september	14,5
2022 oktober	14,3
2022 november	9,9
2022 december**	9,6
2022**	10,0

Onderwerp: **Eerste wijziging
'Verordening doelgroepen woningbouw Diemen 2019'**

De gemeenteraad van Diemen in vergadering bijeen,
Gelet op de voordracht van het college d.d. 7 februari 2023

Besluit

De Verordening doelgroepen woningbouw Diemen 2019 met toelichting vast te stellen.

Aldus besloten tijdens de gemeenteraadsvergadering van 23 maart 2023,

De voorzitter,

De griffier,