

CONCEPT Verordening doelgroepen woningbouw Diemen 2019

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 Diemen;
- c. Eerste ingebruikname: de datum waarop het verhuurde na bouwoplevering op grond van de huurovereenkomst aan de huurder ter beschikking wordt gesteld;
- d. Huishouden: alleenstaande dan wel twee personen met of zonder kinderen, die een gemeenschappelijke huishouding voeren of wens te voeren;
- e. Huurprijs: de prijs die bij huur per maand is verschuldigd voor het enkele gebruik van een woonruimte;
- f. Inkomen: rekeninkomen als bedoeld in artikel 1, aanhef en onder i van de Wet op de huurtoeslag;
- g. Middeldure huurwoning: huurwoning als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, onder j van het Besluit ruimtelijke ordening;
- h. Sociale huurwoning: huurwoning als bedoeld in artikel 1.1.1., eerste lid, onder d van het Besluit ruimtelijke ordening.

Artikel 2 Huurprijsgrenzen

1. De aanvangshuurprijs voor sociale huurwoningen bedraagt ten hoogste het bedrag als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag.
2. De aanvangshuurprijs voor middeldure huurwoningen bedraagt tenminste het bedrag bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag en ten hoogste € 1000,-.
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.
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
5. De hoogte van de huurprijs van middeldure huurwoningen dient gerekend vanaf de datum van eerste verhuur gedurende de instandhoudingstermijn zoals genoemd in artikel 5, met toepassing van het derde en vierde lid, te blijven vallen binnen de bandbreedte genoemd in het tweede lid.

Artikel 3 Doelgroep

1. Als doelgroep voor sociale huurwoningen worden huishoudens met een maximaal inkomen als bedoeld in artikel 16, eerste lid, onder a en b van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, aangemerkt.
2. Als doelgroep voor middeldure huurwoningen worden huishoudens met een inkomen tot maximaal 1,5 keer de inkomensgrens als bedoeld in artikel 1, eerste lid, van de Woningwet.

Artikel 4 Instandhoudingstermijn

1. Sociale huurwoningen dienen gedurende een termijn van tenminste 25 jaar na de eerste ingebruikname voor de doelgroep beschikbaar blijven.
2. Middeldure huurwoningen dienen gedurende een termijn van tenminste 25 jaar na de eerste ingebruikname voor de doelgroep beschikbaar te blijven.

Artikel 5 Meldingsplicht

De verhuur van woningen met een huurprijsgrens als bedoeld in deze verordening dient gedurende de in artikel 4 van deze verordening gestelde instandhoudingstermijn, door of namens de eigenaar uiterlijk binnen vier weken na het tekenen van de huurovereenkomst

door middel van een door burgemeester en wethouders voorgeschreven formulier gemeld te worden bij burgemeester en wethouders.

Artikel 6 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 7 Citeertitel

Deze verordening wordt aangehaald als “Verordening doelgroepen woningbouw Diemen 2019”.

Artikel 8 Inwerkingtreding

Deze verordening treedt in werking op [datum].

Ondertekening

Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente Diemen in zijn openbare vergadering d.d. [datum],

De voorzitter,

De griffier,

E. Boog

J.G. Nubé

Toelichting

Aanleiding en doel

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) biedt gemeenten de mogelijkheid om per deelgebied in bestemmingsplannen te eisen dat een percentage van bepaalde categorieën woningen wordt gerealiseerd in nieuwbouwwontwikkelingen. Deze categorieën zijn vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro): sociale huur, sociale koop en particulier opdrachtgeverschap. Door een wijziging van het Bro is daar per 1 juli 2017 de categorie “geliberaliseerde woningen voor middenhuur” aan toegevoegd. Vervolgens kan de gemeenteraad de doelgroepen die in aanmerking komen voor voornoemde categorieën woningen in een verordening vastleggen. Deze verordening (ook wel: “doelgroepenverordening”) vormt daarmee de juridische basis voor het doorvoeren van gemeentelijk woonbeleid in bestemmingsplannen. De verordening ziet uitsluitend toe op nieuwbouw van woningen.

De gemeente Diemen heeft in de recent vastgestelde “Woonvisie Diemen 2018-2023”¹ het volkshuisvestelijke beleid vastgelegd. Hierin zijn de doelstellingen ten aanzien van het ontwikkelen van sociale huurwoningen alsmede van middeldure huurwoningen geformuleerd. Om die reden zijn in deze verordening de categorieën sociale huurwoning en middeldure huurwoning opgenomen. Voor beide categorieën woningen worden in de verordening bepalingen vastgelegd ten aanzien van:

1. huurprijsgrenzen;
2. doelgroepen; en
3. instandhoudingstermijnen.

De verordening regelt niet de toewijzing van woningen aan individuele huishoudens. De toewijzing van woonruimte vindt plaats op grond van het bepaalde in de huisvestingsverordening, thans bekend onder de titel “Huisvestingsverordening Diemen 2017”². Partijen, buiten de toegelaten instellingen, die in nieuwbouwprojecten naast middeldure huurwoningen ook sociale huurwoningen realiseren, worden er vooraf op gewezen dat de toewijzing van deze huurwoningen plaats zal moeten vinden met inachtneming van de regels voor woonruimteverdeling die gelden in de gemeente Diemen. Daarnaast zullen alle partijen die in nieuwbouwprojecten middeldure huurwoningen realiseren er vooraf op gewezen worden dat de gemeente Diemen voornemens is om ook regels voor de toewijzing van middeldure huurwoningen op te stellen.

Artikelsgewijze toelichting

Artikel 1 Definities

Met het enkele gebruik van een woonruimte bij de definitie van ‘huurprijs’ onder e wordt bedoeld de huurprijs zonder servicekosten of voorschot nutsvoorzieningen.

Omwille van de leesbaarheid van deze verordening wordt onder g het begrip ‘middeldure huurwoning’ gehanteerd voor het begrip ‘geliberaliseerde woning voor middenhuur’, zoals toegepast in het Besluit ruimtelijke ordening.

Artikel 2 Huurprijsgrenzen

De aanvangshuurprijs voor een sociale huurwoning bedraagt maximaal het bedrag bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a van de Wet op de huurtoeslag. Momenteel bedraagt deze zogeheten huurtoeslaggrens € 710,68 (prijspeil 2018). Bij het bepalen van de minimale huurprijs voor een middeldure huurwoning is eveneens aansluiting gezocht bij de bestaande

¹ Gemeenteblad 2018 nr. 208796, vastgesteld op 27 september 2018

² Gemeenteblad 2016 nr. 186681, vastgesteld op 22 december 2016; en Gemeenteblad 2017 nr. 209046, vastgesteld op 2 november 2017

huurtoeslaggrens van € 710,68 (prijspeil 2018), zoals bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag. Op deze wijze moet bereikt worden dat een goede aansluiting van het middeldure huursegment op het sociale huursegment ontstaat. De bovengrens voor een middeldure huurwoning is bepaald op € 1000 (prijspeil 2018). Deze bovengrens is overeenkomstig de grens die gehanteerd wordt in de Woonvisie Diemen 2018-2023.

Beide huurprijsgrenzen worden jaarlijks per 1 januari geïndexeerd. De minimale huurgrens voor een middeldure huurwoning wordt geïndexeerd met een verhoging zoals bepaald in artikel 12, lid 2 van het Besluit huurprijzen woonruimte. Deze indexering ligt vast in landelijke wetgeving en jaarlijks plaats door de rijksoverheid, al is deze grens reeds een aantal jaren bevroren. De indexering van de bovengrens voor een middeldure huurwoning is een gemeentelijke beleidskeuze. Gekozen is voor een jaarlijkse indexering van de maximale huurprijs van € 1000,- (prijspeil 2018) op basis van de consumentenprijsindex van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS).

De beschikbaarheid voor de doelgroep van middeldure huurwoningen wordt geborgd door de bepalingen in het vierde en vijfde lid. De huurverhogingen die de verhuurder doorvoert, mogen er niet toe leiden dat de huurprijs tijdens de instandhoudingstermijn hoger wordt dan de maximale aanvangshuurprijs die in enig jaar geldt. Er is derhalve een plafond voor de te vragen huurprijs van middeldure huurwoningen gedurende de instandhoudingstermijn. Deze verordening regelt daarentegen niet de hoogte van de jaarlijkse huurverhoging die de verhuurder aan de huurders oplegt, aangezien landelijke wetgeving hier reeds duidelijke bepalingen voor heeft.

Voor sociale huurwoningen is weliswaar een maximale aanvangshuurprijs in de verordening bepaald, maar wordt geen plafond voor de te vragen huurprijs gesteld. Voor sociale huurwoningen zijn immers door middel van het woningwaarderingstelsel (WWS) maximale huurprijzen bepaald. Door wettelijk toegestane huurverhogingen kan het eveneens voorkomen dat de huurprijs in de loop der jaren hoger komt te liggen dan de maximaal toegestane aanvangshuurprijs.

Artikel 3 Doelgroep

Dit artikel omschrijft de doelgroepen voor nieuw te bouwen sociale huurwoningen alsmede voor nieuw te bouwen middeldure huurwoningen. De afbakening van de doelgroepen vindt plaats door middel van maximale inkomensgrenzen. Gedurende de instandhoudingstermijn (zie artikel 4) moeten de woningen voor deze doelgroepen behouden blijven. Hierbij wordt aansluiting gezocht bij de inkomensgrenzen uit de bestaande wet- en regelgeving gericht op de activiteiten van corporaties, te weten de Woningwet en het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV) 2015.

In het eerste lid van artikel 3 worden als doelgroep voor sociale huurwoningen huishoudens met een maximaal inkomen als bedoeld in artikel 16, eerste lid onder a en b van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, aangemerkt. Hieruit volgt dat corporaties van de door hen aangeboden woongelegenheden:

- a. ten minste 80% verhuren aan huishoudens met inkomen tot € 36.798 (prijspeil 2018); en
- b. ten hoogste 10% verhuren aan huishoudens met een inkomen tot € 41.056 (prijspeil 2018).

Deze laatstgenoemde inkomensgrens, volgend uit artikel 16, eerste lid onder b van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, is nog van kracht tot en met 2020 en zal tot die tijd als het maximale inkomen van de doelgroep voor sociale huurwoningen worden gehanteerd. Bij ongewijzigd beleid zal de doelgroep na die tijd worden bepaald aan de hand van de inkomensgrens als bedoeld in artikel 16, eerste lid onder a van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. Tenslotte beschikken corporaties op grond van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 over 10% vrije ruimte ten

aanzien van de bepalingen over de huishoudens aan wie zij hun woongelegenheden aanbieden, maar dat kan uiteraard niet als maatstaf dienen bij het bepalen van de doelgroep in deze verordening.

In het tweede lid van artikel 3 worden als doelgroep voor middeldure huurwoningen huishoudens met een inkomen tot maximaal 1,5 keer de inkomensgrens als bedoeld in artikel 48, eerste lid van de Woningwet, aangemerkt. Hieruit volgt dat nieuw te bouwen middeldure huurwoningen door aanbieders verhuurd moeten worden aan huishoudens met een inkomen tot $(1,5 \times € 36.798 =) € 55.197$. Door het aanmerken van deze inkomens als doelgroep voor middeldure huurwoningen wordt getracht om huishoudens met een dergelijk inkomen te voorzien van passende woonruimte, waar zij veelal tussen de wal en het schip raken. Op grond van dit inkomen komt men immers niet in aanmerking voor een sociale huurwoning, maar dit inkomen is veelal ook ontoereikend voor het aanbod van koopwoningen en vrije sector huurwoningen. Deze inkomensgrens is tevens in lijn met de berekening van de inkomenseis voor vrije sector huur die door veel verhurende partijen wordt gehanteerd. Hierbij wordt het gewenste minimale inkomen bepaald aan de hand van de formule $[\text{huurprijs}] \times 12 \text{ maanden} \times 4,5$. Wanneer deze formule wordt toegepast voor een huurbedrag van 1000 Euro, leidt dat tot een gewenst inkomen van $(1000 \times 12 \times 4,5 =) € 54.000$.

Voor alle genoemde inkomens geldt dat deze jaarlijks worden geïndexeerd conform artikel 48, eerste lid van de Woningwet.

Artikel 4 Instandhoudingstermijn

De verhuurder moet de woning gedurende de instandhoudingstermijn beschikbaar houden voor de doelgroep. De instandhoudingstermijn voor sociale huurwoningen is minimaal 25 jaar na de eerste ingebruikname en moet gedurende deze periode beschikbaar moet blijven voor de doelgroep. Met gebruikmaking van deze termijn van 25 jaar wordt aansluiting gezocht bij het bepaalde in de artikelen 47 en 48 van de Woningwet. De instandhoudingstermijn voor middeldure huurwoningen is eveneens bepaald op 25 jaar. De aanvangshuurprijs 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 instandhoudingstermijn worden onttrokken aan de opgelegde categorie, wordt in strijd met deze verordening gehandeld. Als een woning bijvoorbeeld wordt verkocht dan wel voor een te hoge huur wordt verhuurd gedurende de instandhoudingstermijn, kan de gemeente daar handhavend tegen optreden op grond van de toezichthoudende bevoegdheden in de Algemene wet bestuursrecht, bijvoorbeeld door het opleggen van een last onder dwangsom.

Artikel 5 Meldingsplicht

Om toezicht te kunnen houden op de naleving van het bepaalde in deze verordening is een meldingsplicht bij het aangaan van een nieuwe huurovereenkomst van een woning gedurende de instandhoudingstermijn opgenomen. Hiertoe zal een webformulier beschikbaar worden gesteld. Op deze wijze zal de naleving van deze verordening naar verwachting worden vergroot en kan tevens het gebruik en effect van deze verordening inzichtelijk worden gemaakt.

Artikel 6 Hardheidsclausule

Het college kan in gevallen waarin deze verordening niet of niet in redelijkheid voorziet een bijzondere voorziening treffen waarbij de bijzondere omstandigheden van een geval worden afgewogen.

Artikel 7 Citeertitel

Dit artikel spreekt voor zich.

Artikel 8 Inwerkingtreding
Dit artikel spreekt voor zich.