

Informatiebrief

Zaaknummer:	Z/24/082730
Documentnummer:	381024
Datum:	dinsdag 30 januari 2024 verzonden: 30 januari 2024
Onderwerp:	Vaststelling Beleidsregel Woningbouw Voorschoten 2024
Portefeuillehouder:	Wethouder Van der Elst
Bijlage(n):	<ol style="list-style-type: none">1. <i>Beleidsregel Woningbouw Voorschoten 2024</i>2. <i>Was – wordt lijst Beleidsregel Woningbouw Voorschoten 2024</i>3. <i>Eerste wijzigingsbesluit Doelgroepenverordening Voorschoten 2020</i>

Geachte Raad,

Aanleiding

Op 28 september 2023 is er in uw raad besloten de 'Eerste wijziging Doelgroepenverordening Voorschoten 2020' vast te stellen. Deze verordening sluit aan bij de uitgangspunten van de Regionale Woonagenda Holland Rijnland 2023 en de Woonvisie Voorschoten 2023 – 2027'. Op uw verzoek heeft u tijdens deze raadsvergadering inzicht gekregen in een wijzigingsbesluit van de bijbehorende 'Beleidsregel Woningbouw Voorschoten'. Met de inwerkingtreding van de gewijzigde doelgroepenverordening is de eerdere beleidsregel woningbouw komen te vervallen en deze diende na vaststelling van de woonvisie opnieuw vastgesteld te worden.

Na vaststelling van de woonvisie in december 2023 is er de nieuwe 'Beleidsregel Woningbouw Voorschoten 2024' opgesteld en vastgesteld door het College van Burgemeester en Wethouders. De beleidsregel is een uitwerking van de doelgroepenverordening en het is een bevoegdheid van het College van Burgemeester en Wethouders om deze vast te stellen vanuit de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Desalniettemin willen wij graag u actief hierover informeren.

Uitgangspunten beleidsregel

De 'Beleidsregel Woningbouw Voorschoten 2024' maakt het mogelijk om per nieuwbouwproject, vanaf 4 woningen, 30% sociale huurwoningen te realiseren en 35% in het middensegment. Waarbij het middensegment uitgesplitst is in middenhuurwoningen, goedkope – en betaalbare woningen en waarbij ook de onderverdeling van de 35% uitgangspunt is. Verevenen is mogelijk tussen de 4 en de 10 woningen. Op deze manier verhogen we het betaalbare programma dat

per nieuwbouwlocatie gerealiseerd moet worden, van 45% naar 65%. Voor het vaststellen van de reikwijdte (aantallen min/max) is uitgegaan van de toekomstige woningbouwplannen binnen de gemeente Voorschoten. Het minimum van 4 blijft gehandhaafd uit het principe van betrouwbaarheid en een ondergrens zorgt redelijkerwijs voor een haalbaar programma. Een maximum van 10 woningen blijft ingesteld als bovengrens. Dit betekent dat er boven dit aantal geen mogelijkheid bestaat tot afkoop van sociale huurwoningen en woningen in het middensegment. Op deze manier waarborgt de gemeente dat er over de totale nieuwe woningvoorraad 30% sociaal en 35% middensegment gerealiseerd wordt.

Doel van de beleidsregel

Beleidsregels zijn algemeen verbindende voorschriften, waardoor het mogelijk is om de regels publiekrechtelijk afdwingbaar te maken. De programmering is dan ook geen uitgangspunt voor onderhandelingen in de anterieure overeenkomst.

Vanuit de Algemene wet bestuursrecht is het college het bevoegd gezag om beleidsregels vast te stellen. Beleidsregels zijn algemeen verbindende voorschriften, waardoor het mogelijk is om de regels publiekrechtelijk afdwingbaar te maken.

Waarom geen wijzigingsbesluit?

In september 2023 is er een eerste wijzigingsbesluit voorgelegd aan de raad, als onderdeel van de doelgroepenverordening. Met de vaststelling van de 'Eerste wijziging Doelgroepenverordening Voorschoten 2020' is echter de vigerende beleidsregel komen te vervallen. Om die reden wordt er nu een geheel nieuwe beleidsregel opgesteld. U kunt deze beleidsregel zien als een actualisatie van de vorige beleidsregel welke in 2020 is vastgesteld. Om een duidelijk overzicht te bieden is er een was – wordt lijst bijgevoegd in bijlage 2.

Evaluatie en vervolg

In de beleidsregel welke van toepassing was onder de Doelgroepenverordening Voorschoten 2020, is opgenomen dat de beleidsregel na 3 jaar geëvalueerd wordt. Deze evaluatie kan kort, want er is geen gebruik gemaakt van het vereveningsfonds of de afwijkingsbevoegdheid. De evaluatie is daarmee bij deze afgerond. Bij toekomstige projecten is de 'Beleidsregel Woningbouw Voorschoten 2024' van toepassing.

Bijlage:

1. *Beleidsregel Woningbouw Voorschoten 2024*
2. Was – wordt lijst

Met vriendelijke groet,
het college van burgemeester en wethouders,

E.A. van Watingen,
Gemeentesecretaris

drs. N. Stemerding,
burgemeester

Deze brief is digitaal vastgesteld. Hierdoor staat er geen fysieke handtekening in de brief.

Beleidsregel van de gemeente Voorschoten houdende regels omtrent sociale woningbouw en middensegment in Voorschoten (Beleidsregel Woningbouw Voorschoten 2024)

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Voorschoten;
gelet op de 'Woonvisie 2023 – 2027' en de 'Eerste wijziging Doelgroepenverordening Voorschoten 2020, artikel 6';

Overwegende dat het college op grond van de Omgevingswet en het Besluit kwaliteit leefomgeving, de bevoegdheid heeft om regels te stellen over, van en voor de goedkeuring van woningbouwplannen met bijbehorend vereveningsfonds;

Besluit

De 'Beleidsregel Woningbouw Voorschoten 2024' vast te stellen;

1. Begripsbepalingen

- a. College:** College van Burgemeester en Wethouders
- b. Doelgroepenverordening:** Doelgroepenverordening Voorschoten 2020
- c. Liberalisatiegrens:** de liberalisatiegrens staat in art. 3 lid 2 van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte.
- d. Initiatiefnemer:** ieder die een plan indient tot realisatie van een woning.
- e. Sociale koopwoning:** een koopwoning als bedoeld in artikel 5.161.c, lid 1 sub b, Kwaliteit besluit leefomgeving.
- f. Middensegment:** goedkope en betaalbare- koopwoningen en middenhuurwoningen;
- g. Goedkope koopwoning:** een koopwoning met een maximale VON-prijs van € 255.000,- (prijsspeil 2023), waarbij de regio Holland Rijnland jaarlijks de prijsgrenzen voor goedkope koop. Voor goedkope koop indexeert Holland Rijnland aan de hand van de gemiddelde CAO-loonstijging, tenzij een andere manier van indexatie wordt aangegeven vanuit het Rijk. Dan houdt Holland Rijnland de rijksmethode aan;
- h. Betaalbare koopwoning:** een koopwoning met een maximale VON-prijs van € 390.000.- (prijsspeil 2024), waarbij de regio Holland Rijnland jaarlijks de prijsgrenzen betaalbare koop indexeert. Voor betaalbare koop houdt Holland Rijnland de Rijksdefinitie aan. Deze wordt jaarlijks door het Rijk geïndexeerd;
- i. Middenhuurwoningen:** een huurwoning met een kale huurprijs tot €1.123,13 (prijsspeil juli 2023). Waarbij de regio Holland Rijnland jaarlijks de prijsgrenzen voor middenhuur indexeert. Voor middenhuur houdt Holland Rijnland de Rijksdefinitie aan. Deze wordt jaarlijks door het Rijk geïndexeerd;
- j. Sociale huurwoning:** een sociale huurwoning als bedoeld in artikel 5.161.c, lid 1 sub a, Kwaliteit besluit leefomgeving. Zijnde een huurwoningen met een aanvangshuurprijs onder de grens, bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag;
- k. Woningbouwprojecten:** alle plannen die leiden tot realisatie van (nieuwe) woningen.
- l. Toepassingsbereik:** de projecten waarop verevening van toepassing is.
- m. Woning:** zelfstandige of onzelfstandige woonruimte

2. Beleidsregel woningbouw

Op iedere woningbouwlocatie in Voorschoten met een projectomvang van ten minste 4 woningen moeten ten minste 30% sociale huurwoningen en 35% woningen in het middensegment gerealiseerd worden. Het middensegment wordt onderverdeeld in 20% betaalbare koop, 10% middenhuur woningen en 5% goedkope koop.

2.1 Reikwijdte

Op iedere woningbouwlocatie in Voorschoten met een projectomvang van ten minste 4 woningen moeten ten minste 30% sociale huurwoningen en 35% woningen in het middensegment gerealiseerd worden inclusief de onderverdeling in het middensegment.

2.2 Categorieën woningbouw

30% sociaal	35% middensegment ¹		
Sociale huur	Middenhuur	Goedkope koop	Betaalbare koop
< Liberalisatiegrens	Liberalisatiegrens > woningen tot € 1.123,13,- ² , -	Max. € 255.000, -	Max. € 390.000, -

2.3 Nakoming

De afspraken met de initiatiefnemer, gericht op invulling van de beleidsregel, zullen worden vastgelegd in de intentie- dan wel de anterieure overeenkomst met de betreffende initiatiefnemer tot woningbouw.

3. Vereveningsfonds

3.1 Toepassingsbereik

Het vereveningsfonds is van toepassing op een woningbouwprogramma van ten minste 4 woningen en ten hoogste 10 woningen. Dit betekent dat wanneer het woningbouwprogramma meer dan 10 woningen bevat de initiatiefnemer verplicht is om de voorgeschreven percentages te realiseren. Afwijken van de gestelde beleidsregel behoort in die gevallen niet tot de mogelijkheden. Daarmee wordt de initiatiefnemer verplicht deze percentages te bouwen. Op het verevenen tussen de 4 en 10 woningen is de onderverdeling van 35% niet van toepassing en uitwisselbaar tussen middenhuur of sociale koop. Dit gelet op de geringe financiële bandbreedte van de onderverdeling.

¹ De regio Holland Rijnland indexeert jaarlijks de prijsgrenzen voor goedkope koop, betaalbare koop en middenhuur. Voor goedkope koop indexeren we aan de hand van de gemiddelde CAO-loonstijging, tenzij een andere manier van indexatie wordt aangegeven vanuit het Rijk. Dan houden we de rijksmethode aan. Voor middenhuur en betaalbare koop houden we de Rijksdefinitie aan. Deze wordt jaarlijks door het Rijk geïndexeerd.

² Woningen tot 187 punten in het woningwaarderingstelsel, prijspeil 2023. Dit is de gedefinieerde puntengrens voor middenhuurwoningen door de Rijksoverheid.

4. Bijdrage tekort sociale woningbouw en middensegment (bijdrage aan het vereveningsfonds)

Als een initiatiefnemer minder woningen realiseert dan 30% sociaal en 35% middensegment dan is hij verplicht een bijdrage te storten in het vereveningsfonds.

4.1 Hoogte van de bijdrage

Er moet een bijdrage betaald worden voor het niet realiseren van een woning in de volgende categorie:

- Sociale huur, meergezinswoning;
- Sociale huur, eengezinswoning;
- Middenhuur huurwoning;
- Sociale koopwoning;

4.1 De bijdragen zijn als volgt per type woning:

<u>Sociale huur</u>		<u>Middensegment</u>	
Rijwoning:	€ 105.000	Rijwoning:	€ 75.000
Tweekapper:	€ 175.000	Tweekapper:	€ 145.000
Vrijstaand:	€ 245.000	Vrijstaand:	€ 215.000
Appartement =< 100m ² :	€ 30.000	Appartement =< 100m ² :	€ 15.000
Appartement > 100m ² :	€ 50.000	Appartement > 100m ² :	€ 35.000

4.2 Overeenkomst bijdrage sociale woningbouw en middensegment

Ter zekerstelling van de nakoming van de betaling van een bijdrage aan het vereveningsfonds, sluit de gemeente een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer. In deze overeenkomst wordt in ieder geval vastgelegd:

- De hoogte van de afkoopsom;
- Het moment dat de afkoopsom betaald wordt;
- Indien nodig, de hoogte van de bankgarantie die de initiatiefnemer stelt ter zekerheid van de betaling van de bijdrage op het afgesproken moment.

5. Uitname voor extra sociale woningbouw en/of middensegment

Gelden in het vereveningsfonds worden bestemd voor een bijdrage aan projecten waar meer dan 30% sociale woningbouw gerealiseerd wordt en/of meer dan 35% in het middensegment. Door de initiatiefnemer kan, onder voorwaarden, een beroep worden gedaan op het vereveningsfonds. De uitname uit het vereveningsfonds is bedoeld als stimulans voor het realiseren van extra woningen in het sociale- of middensegment.

5.1 Hoogte uitname

De hoogte van de uitname is bepaald op basis van de inbreng in het vereveningsfonds. Daarbij wordt er gekeken naar typologie van de woning. Daarbij worden de volgende prijzen gehanteerd:

Sociale huur

Rijwoning:	€ 105.000
Appartement < 100m ² :	€ 30.000
Appartement > 100m ² :	€ 50.000

Middensegment

Rijwoning:	€ 75.000
Appartement < 100m ² :	€ 15.000
Appartement > 100m ² :	€ 35.000

5.2 Voorwaarden aanvraag

Om in aanmerking te komen voor een bijdrage uit het vereveningsfonds moet de aanvraag aan de volgende voorwaarden voldoen:

- Het project wordt ontwikkeld in de gemeente Voorschoten;
- De te bouwen woningen moeten volgens de doelgroepenverordening gemeente Voorschoten worden verhuurd/verkocht; de doelgroep en de instandhoudingstermijn moeten in acht worden genomen;
- De aanvraag is gekoppeld aan een planologische wijziging en wordt gelijktijdig ingediend.

5.3 Procedure behandeling aanvraag

De behandeling van een aanvraag bestaat uit de volgende stappen:

- De initiatiefnemer dient een aanvraag in bij het college;
- Het college beoordeelt of de aanvraag voldoet aan de voorwaarden zoals omschreven in artikel 5.2;
- Er wordt beoordeeld of het saldo van het vereveningsfonds toereikend is om een betaling te kunnen doen;
- Betalingen worden alleen verricht wanneer het saldo in het vereveningsfonds toereikend is;
- De initiatiefnemer wordt schriftelijk geïnformeerd over het collegebesluit op de aanvraag, waarbij verwezen wordt naar de op te stellen overeenkomst zoals omschreven in artikel 5.4.

5.4 Overeenkomst bijdrage aan extra woningbouw

De gemeente sluit een overeenkomst met de initiatiefnemer. In deze overeenkomst wordt in ieder geval vastgelegd:

- De hoogte van de betalen bijdrage;
- Eventueel garantiestelling;
- De wijze van betaling;

- Het moment waarop de betaling gedaan wordt (pas nadat de planologische wijziging onherroepelijk is of pas nadat de woningen zijn opgeleverd en voldaan is aan de eisen die aan de woningen gesteld worden).

6. Algemene bepalingen

6.1 Inwerkingtreding

De beleidsregel treedt in werking op de dag na bekendmaking in het gemeenteblad.

6.2 Overgangsbepaling

Deze regels zijn van toepassing op initiatieven waarvoor het college, voor het in werking treden van de beleidsregel, nog geen positief principebesluit heeft genomen over het bouwplan en geen of afwijkende afspraken met de initiatiefnemer heeft gemaakt in de intentieovereenkomst over de bouw van sociale huur, middenhuur en/of goedkope- en betaalbare koopwoningen.

6.3. Indexering bijdrage en uitname vereveningsfonds

De genoemde bijdrage(n) en uitname(n) zullen jaarlijks worden geïndexeerd. Dit zal worden meegenomen in de jaarlijkse Grondprijzenbrief die wordt vastgesteld door het college en ter informatie aan de raad wordt verstuurd.

6.4 Inherente afwijkingsbevoegdheid

Het college is bevoegd om onderbouwd gemotiveerd af te wijken van;

- De beleidsregel, indien een initiatiefnemer aantoonbaar en gemotiveerd kan aantonen waarom niet kan worden voldaan aan de vastgestelde percentages. Louter een financieel motief vormt geen grond om af te wijken van de vastgestelde percentages.
- Het regelen van de financiële afdracht door de initiatiefnemer voor de niet-gerealiseerde woningen in de betreffende segmenten binnen het gestelde toepassingsbereik.

Tot slot is het college bevoegd om in uitzonderlijke gevallen te besluiten dat een of meer artikelen uit deze beleidsregel gemotiveerd buiten toepassing worden gelaten of dat daarvan wordt afgeweken.

Toelichting Beleidsregel Woningbouw Voorschoten

Het woningbouwprogramma waar de gemeente Voorschoten voor staat, is vastgelegd in de 'Woonvisie Voorschoten 2023-2027'. Het doel is om meer grip te krijgen op en sturing te geven aan het te realiseren van een evenwichtige woningvoorraad. Deze beleidsregel is een nadere uitwerking van artikel 6 van de 'Eerste wijziging Doelgroepenverordening Voorschoten 2020' die in september 2023 is vastgesteld door de gemeenteraad. De doelgroepenverordening regelt de categorieën en de doelgroepen. Daarmee is de eerste 'Beleidsregel Woningbouw Voorschoten 2020' komen te vervallen. Om vervolgens als college ook sturing te geven aan de samenstelling van de woningvoorraad voor deze doelgroepen wordt de 'Beleidsregel Woningbouw Voorschoten' aangeboden, waarin ook de werking van het vereveningsfonds wordt vastgelegd. Deze nadere uitwerking zorgt voor een publiekrechtelijke verankering van bestaand woonbeleid.

Begripsbepalingen

Om ervoor te zorgen dat er geen misverstanden plaatsvinden over de begrippen is ervoor gekozen een begrippenlijst toe te voegen. Deze begrippen sluiten aan bij thans vigerende wet- en regelgeving.

Regels 2 t/m 2.3

- Voor het vaststellen van de reikwijdte is uitgegaan van de toekomstige woningbouwplannen binnen de gemeente Voorschoten. Het minimum van 4 blijft gehandhaafd uit het principe van betrouwbaarheid en een ondergrens zorgt redelijkerwijs voor een haalbaar programma. Een maximum van 10 woningen blijft ingesteld als bovengrens. Dit betekent dat er boven dit aantal geen mogelijkheid bestaat tot afkoop van sociale huurwoningen en woningen in het middensegment. Op deze manier waarborgt de gemeente dat er over de totale woningvoorraad 30% sociaal en 35% middensegment gerealiseerd wordt.
- De betrokkenheid van corporaties bij projecten borgt voor de langere termijn het aandeel sociale huur binnen die projecten. Met die reden is ook de intentie dat de woningbouwcorporaties primair het sociale deel ontwikkelen/afnemen, al is dit juridisch niet afdwingbaar. De woonvisie schrijft voor dat de corporaties *preferred supplier* zijn.
- Qua categorie woningen binnen de diverse segmenten wordt aansluiting gevonden bij de thans vigerende wet – en regelgeving en de het vigerende regionale- en lokale beleid. Een nieuw element naast het realiseren van 30% sociale huurvoorraad is de realisatie van 35% middensegment, waarbij onderscheid gemaakt wordt tussen middenhuur, goedkope – en betaalbare koop. Er is een extra categorie woning bijgekomen, voorheen werd er alleen gesproken over sociale koopwoningen. De wettelijke grondslag voor het type woningen is te vinden in het Besluit Kwaliteit Leefomgeving, als onderdeel van de Omgevingswet. Voorheen waren deze definities verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening onder de Wet ruimtelijke ordening.

Regels 3 t/m 3.1

Het vereveningsfonds is een instrument om het gewenste woningbouwprogramma te realiseren, maar wil ook flexibiliteit inbouwen voor kleinere projecten. Projecten die binnen de reikwijdte onvoldoende woningen realiseren in beide segmenten zijn verplicht een bijdrage in het vereveningsfonds te storten. Wanneer er binnen de reikwijdte extra woningen worden gerealiseerd in beide segmenten dan kan de initiatiefnemer een aanvraag indienen om gelden uit het vereveningsfonds te ontvangen.

Regels 4 t/m 5.4

- Er is een uitgebreide inventarisatie gemaakt van woningtransacties in de gehele gemeente Voorschoten. Dit is in 2021 voor de eerste keer gebeurd. In april 2023 heeft er een herijking plaatsgevonden op basis van een database met ca. 500 woningtransacties in de periode vanaf 1 januari 2020. In de data wordt onderscheid gemaakt naar woningtype, transactiejaar, onderhouds-/kwaliteitsniveau en woonoppervlak. In geval van grondgebonden woningen tevens het kaveloppervlak. Door het uitvoeren van een regressieanalyse wordt aan elk van deze variabelen een deel van de waarde van de woning toegekend. Door een normwoning op te bouwen uit deze delen kan de verkoopwaarde worden bepaald.
- Op basis van het Bouwkostenkompas³ is bij elk type woning een normatieve bouwsom bepaald. Wanneer deze wordt afgetrokken van de verkoopwaarde resteert de grondwaarde van een woning. In het voorjaar van 2023 lijkt er sprake te zijn van een kentering met dalende huizenprijzen. Dit betreft echter de totale woningmarkt, ook de bestaande woningen. Door de grotere focus op duurzaamheid c.q. energiezuinigheid worden nieuwbouwwoningen in mindere mate geraakt door prijsdalingen. Kanttekening daarbij is dat voornamelijk het hogere (duurdere) segment wordt afgenomen door doorstromers. Deze hebben hun bestaande koopwoning te verkopen waarvan de verkoopwaarde onder druk staat, dit levert onzekerheid op en daardoor een mogelijk verminderde vraag c.q. afname. Met name de 'goedkopere' nieuwbouwwoningen zoals rijwoningen die aantrekkelijker zijn voor starters worden daardoor minder geraakt dan het hogere segment. Behalve de stijging van de verkoopprijzen heeft er sinds 2021 ook een sterke stijging van de bouwkosten opgetreden. Onder andere door schaarste in grondstoffen en hogere energieprijzen, maar ook stijging van de loonkosten (veelal volgend op de inflatiecijfers). Dit maakt dat de VON-prijzen over de hele linie nog wel zijn gestegen, maar de bouwkosten in veel gevallen nog harder. Derhalve daalt daarmee het grootste deel van de (voorgestelde) compensatiebedragen. Alleen bij de rijwoningen is er nog sprake van een kleine stijging. Het streefpercentage voor sociaal en middenhuur is veranderd ten opzichte van 2021. Dit was respectievelijk 25% en 20%, dit wordt 30% en 35%. Dit betekent dat het gewenste aandeel 'markt' wordt verminderd van 55% naar 35%. Bij een woningbouwprogramma dat volledig in de marktsector wordt gerealiseerd zal ten opzichte van 2021 dus een grotere bijdrage wordt gevraagd.

³ Bouwkompas, geraadpleegd april 2023

- Er is voor gekozen om de bijdrage die gestort moet worden in het vereveningsfonds gelijk te stellen aan de bijdrage die geëind kan worden bij het extra realiseren van de woningen.
- De procedure schrijft voor dat er beoordeeld wordt of het saldo van het vereveningsfonds toereikend is om een betaling te kunnen doen. Betalingen worden alleen verricht wanneer deze toereikend is.

Regel 6 t/m 6.5

- Nadat de beleidsregel in werking is getreden worden de vereisten vanuit de beleidsregel per specifiek project, waar nog geen intentie – of anterieure overeenkomst is, vastgelegd in een intentie- dan wel anterieure overeenkomst. Op projecten waar al een intentie- of anterieure overeenkomst aan ten grondslag ligt is deze beleidsregel niet van toepassing.
- Als een bestemmingsplanprocedure nodig is dan moet het college onderbouwd aan de raad voorstellen af te wijken van de eis van 30% sociale woningbouw en 35% middensegment en het regelen van de financiële afdracht door de initiatiefnemer voor de niet-gerealiseerde woningen. Als voor de planologische wijziging geen bestemmingsplanwijziging noodzakelijk is dan beslist het college over de aanvraag van een initiatiefnemer.
- Daarnaast worden jaarlijks de bedragen herijkt. Hier wordt een koppeling gemaakt met het grondprijsbeleid.
- Het college is ten behoeve van de flexibiliteit bevoegd om af te wijken van bepalingen die betrekking hebben op de beleidsregel zelf, het vereveningsfonds en om in het algemeen, in bijzondere gevallen, af te wijken van de beleidsregel in het algemeen.

Bijlage 1 Was-Wordt lijst

Was	Wordt
<p>Artikel 1 Begripsbepalingen</p> <p>a. College; College van Burgemeester en Wethouders</p> <p>b. Doelgroepenverordening; Doelgroepenverordening Voorschoten 2020</p> <p>c. Liberalisatiegrens; de liberalisatiegrens staat in art. 3 lid 2 van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte.</p> <p>d. Initiatiefnemer; ieder die een plan indient tot realisatie van een woning.</p> <p>e. Middensegment; sociale koopwoningen en middeldure huurwoningen.</p> <p>f. Middeldure huurwoning; een 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 € 1000,-. Gemeentelijke indexering van deze maximale huurprijsgrens gebeurt aan de hand van de Consumenten Prijs Index (CPI) van het CBS.</p> <p>g. Sociale koopwoning; een koopwoning zoals omschreven in artikel 1.1.1, eerste lid onder e van het Besluit ruimtelijke ordening;</p> <p>h. Sociale huurwoning; een huurwoning zoals omschreven in artikel 1.1.1, eerste lid onder d van het</p>	<p>Artikel 1 Begripsbepalingen</p> <p>a. College; College van Burgemeester en Wethouders</p> <p>b. Doelgroepenverordening; Doelgroepenverordening Voorschoten 2020</p> <p>c. Liberalisatiegrens; de liberalisatiegrens staat in art. 3 lid 2 van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte.</p> <p>d. Initiatiefnemer; ieder die een plan indient tot realisatie van een woning.</p> <p>e. Sociale koopwoning: <i>een koopwoning als bedoeld in artikel 5.161.c, lid 1 sub b, Kwaliteit besluit leefomgeving.</i></p> <p>f. Middensegment; <i>goedkope en betaalbare - koopwoningen en middenhuurwoningen;</i></p> <p>g. Goedkope koopwoning: <i>een koopwoning met een VON-prijs van maximaal € 255.000, - (prijspeil 2023), waarbij de regio Holland Rijnland jaarlijks de prijsgrenzen voor goedkope koop. Voor goedkope koop indexeert Holland Rijnland aan de hand van de gemiddelde CAO-loonstijging, tenzij een andere manier van indexatie wordt aangegeven vanuit het Rijk. Dan houdt Holland Rijnland de rijksmethode aan;</i></p> <p>h. Betaalbare koopwoning: <i>een koopwoning met een maximale VON-prijs van € 390.000.- (prijspeil 2024), waarbij de regio Holland Rijnland jaarlijks de prijsgrenzen betaalbare koop</i></p>

Besluit ruimtelijke ordening; daarin wordt verwezen naar artikel 13 van Wet op de huurtoeslag

- i. Sociale huurvoorraad;** woningen als omschreven in artikel 1.1.1, eerste lid onder d van het Besluit ruimtelijke ordening.
- j. Woningbouwprojecten;** alle plannen die leiden tot realisatie van (nieuwe) woningen.
- k. Toepassingsbereik;** de projecten waarop verevening van toepassing is.
- l. Woning;** zelfstandige of onzelfstandige woonruimte

indexeert. Voor betaalbare koop houdt Holland Rijnland de Rijksdefinitie aan. Deze wordt jaarlijks door het Rijk geïndexeerd;

- i. Middenhuurwoningen:** een huurwoning met een kale huurprijs tot €1.123,13 (prijsspeil juli 2023). Waarbij de regio Holland Rijnland jaarlijks de prijsgrenzen voor middenhuur indexeert. Voor middenhuur houdt Holland Rijnland de Rijksdefinitie aan. Deze wordt jaarlijks door het Rijk geïndexeerd;*
- j. Sociale huurwoning;** een sociale huurwoning als bedoeld in artikel 5.161.c, lid 1 sub a, Kwaliteit besluit leefomgeving. Zijnde een huurwoningen met een aanvangshuurprijs onder de grens, bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag;*
- k. Sociale huurwoning;** een sociale huurwoning als bedoeld in artikel 5.161.c, lid 1 sub a, Kwaliteit besluit leefomgeving. Zijnde een huurwoningen met een aanvangshuurprijs onder de grens, bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag;*
- l. Woningbouwprojecten;** alle plannen die leiden tot realisatie van (nieuwe) woningen.
- m. Toepassingsbereik;** de projecten waarop verevening van toepassing is.
- n. Woning;** zelfstandige of onzelfstandige woonruimte

Artikel 2 Beleidsregel woningbouw

Op iedere woningbouwlocatie in Voorschoten met een projectomvang van ten minste 4 woningen moeten ten minste 25% sociale huurwoningen en 20% woningen in het middensegment gerealiseerd worden.

Artikel 2 Beleidsregel woningbouw

Op iedere woningbouwlocatie in Voorschoten met een projectomvang van ten minste 4 woningen moeten ten minste 30% sociale huurwoningen en 35% woningen in het middensegment gerealiseerd worden. Het middensegment wordt onderverdeeld in 20% betaalbare koop, 10% middeldure huur en 5% goedkope koop.

2.2 Categorieën woningbouw

25% sociaal	20% middensegment	
Sociale huur	Middeldure huur	Sociale koop
< € 752,33	€ 752,33 - € 1.000, -	Max. € 200.000

2.2 Categorieën woningbouw

30% sociaal	35% middensegment		
Sociale huur	Middeldure huur	Goedkope koop	Betaalbare koop
< Liberalisatiegrens	Liberalisatiegrens >€ 1.123,13	Max. € 255.000	Max. €390.000,-

3.1 Toepassingsbereik

Het vereveningsfonds is van toepassing op een woningbouwprogramma van ten minste 4 woningen en ten hoogste 10 woningen. Dit betekent dat wanneer het woningbouwprogramma meer dan 10 woningen bevat de initiatiefnemer verplicht is om de voorgeschreven percentages te realiseren. Afwijken van de gestelde beleidsregel behoort in

3.1 Toepassingsbereik

Het vereveningsfonds is van toepassing op een woningbouwprogramma van ten minste 4 woningen en ten hoogste 10 woningen. Dit betekent dat wanneer het woningbouwprogramma meer dan 10 woningen bevat de initiatiefnemer verplicht is om de voorgeschreven percentages te realiseren. Afwijken van de gestelde beleidsregel behoort in die gevallen niet tot de mogelijkheden. Daarmee wordt de initiatiefnemer verplicht deze percentages te bouwen. Op het verevenen tussen de 4

<p>die gevallen niet tot de mogelijkheden. Daarmee wordt de initiatiefnemer verplicht deze percentages te bouwen.</p>	<p>en 10 woningen is de onderverdeling van 35% niet van toepassing en uitwisselbaar kussen middenhuur of sociale koop. Dit gelet op de geringe financiële bandbreedte van de onderverdeling.</p>																																								
<p>4. Bijdrage tekort sociale woningbouw en middensegment (bijdrage aan het vereveningsfonds) Als een initiatiefnemer minder woningen realiseert dan 25% sociaal en 20% middensegment dan is hij verplicht een bijdrage te storten in het vereveningsfonds.</p>	<p>4. Bijdrage tekort sociale woningbouw en middensegment (bijdrage aan het vereveningsfonds) Als een initiatiefnemer minder woningen realiseert dan 30% sociaal en 35% middensegment dan is hij verplicht een bijdrage te storten in het vereveningsfonds.</p>																																								
<p>4.1 De bijdragen zijn als volgt per type woning:</p> <p><u>Sociale huur</u></p> <table data-bbox="293 703 896 911"> <tr> <td>Rijwoning:</td> <td>€ 95.000</td> </tr> <tr> <td>Tweekapper:</td> <td>€ 185.000</td> </tr> <tr> <td>Vrijstaand:</td> <td>€ 295.000</td> </tr> <tr> <td>Appartement < 100m²:</td> <td>€ 45.000</td> </tr> <tr> <td>Appartement > 100m²:</td> <td>€ 80.000</td> </tr> </table> <p><u>Middensegment</u></p> <table data-bbox="293 1011 896 1219"> <tr> <td>Rijwoning:</td> <td>€ 65.000</td> </tr> <tr> <td>Tweekapper:</td> <td>€ 155.000</td> </tr> <tr> <td>Vrijstaand:</td> <td>€ 265.000</td> </tr> <tr> <td>Appartement < 100m²:</td> <td>€ 30.000</td> </tr> <tr> <td>Appartement > 100m²:</td> <td>€ 65.000</td> </tr> </table>	Rijwoning:	€ 95.000	Tweekapper:	€ 185.000	Vrijstaand:	€ 295.000	Appartement < 100m ² :	€ 45.000	Appartement > 100m ² :	€ 80.000	Rijwoning:	€ 65.000	Tweekapper:	€ 155.000	Vrijstaand:	€ 265.000	Appartement < 100m ² :	€ 30.000	Appartement > 100m ² :	€ 65.000	<p>4.1 De bijdragen zijn als volgt per type woning:</p> <p><u>Sociale huur</u></p> <table data-bbox="1104 703 1706 911"> <tr> <td>Rijwoning:</td> <td>€ 105.000</td> </tr> <tr> <td>Tweekapper:</td> <td>€ 175.000</td> </tr> <tr> <td>Vrijstaand:</td> <td>€ 245.000</td> </tr> <tr> <td>Appartement =< 100m²:</td> <td>€ 30.000</td> </tr> <tr> <td>Appartement > 100m²:</td> <td>€ 50.000</td> </tr> </table> <p><u>Middensegment</u></p> <table data-bbox="1104 1011 1706 1219"> <tr> <td>Rijwoning:</td> <td>€ 75.000</td> </tr> <tr> <td>Tweekapper:</td> <td>€ 145.000</td> </tr> <tr> <td>Vrijstaand:</td> <td>€ 215.000</td> </tr> <tr> <td>Appartement =< 100m²:</td> <td>€ 15.000</td> </tr> <tr> <td>Appartement > 100m²:</td> <td>€ 35.000</td> </tr> </table>	Rijwoning:	€ 105.000	Tweekapper:	€ 175.000	Vrijstaand:	€ 245.000	Appartement =< 100m ² :	€ 30.000	Appartement > 100m ² :	€ 50.000	Rijwoning:	€ 75.000	Tweekapper:	€ 145.000	Vrijstaand:	€ 215.000	Appartement =< 100m ² :	€ 15.000	Appartement > 100m ² :	€ 35.000
Rijwoning:	€ 95.000																																								
Tweekapper:	€ 185.000																																								
Vrijstaand:	€ 295.000																																								
Appartement < 100m ² :	€ 45.000																																								
Appartement > 100m ² :	€ 80.000																																								
Rijwoning:	€ 65.000																																								
Tweekapper:	€ 155.000																																								
Vrijstaand:	€ 265.000																																								
Appartement < 100m ² :	€ 30.000																																								
Appartement > 100m ² :	€ 65.000																																								
Rijwoning:	€ 105.000																																								
Tweekapper:	€ 175.000																																								
Vrijstaand:	€ 245.000																																								
Appartement =< 100m ² :	€ 30.000																																								
Appartement > 100m ² :	€ 50.000																																								
Rijwoning:	€ 75.000																																								
Tweekapper:	€ 145.000																																								
Vrijstaand:	€ 215.000																																								
Appartement =< 100m ² :	€ 15.000																																								
Appartement > 100m ² :	€ 35.000																																								

5. Uitname voor extra sociale woningbouw en/of middensegment

Gelden in het vereveningsfonds worden bestemd voor een bijdrage aan projecten waar meer dan 25% sociale woningbouw gerealiseerd wordt en/of meer dan 20% in het middensegment. Door de initiatiefnemer kan, onder voorwaarden, een beroep worden gedaan op het vereveningsfonds. De uitname uit het vereveningsfonds is bedoeld als stimulans voor het realiseren van extra woningen in het sociale – of middeldure segment.

5. Uitname voor extra sociale woningbouw en/of middensegment

Gelden in het vereveningsfonds worden bestemd voor een bijdrage aan projecten waar meer dan 30% sociale woningbouw gerealiseerd wordt en/of meer dan 35% in het middensegment. Door de initiatiefnemer kan, onder voorwaarden, een beroep worden gedaan op het vereveningsfonds. De uitname uit het vereveningsfonds is bedoeld als stimulans voor het realiseren van extra woningen in het sociale – of middeldure segment.

5.1 Hoogte uitname

De hoogte van de uitname is bepaald op basis van de inbreng in het vereveningsfonds. Daarbij wordt er gekeken naar typologie van de woning. Daarbij worden de volgende prijzen gehanteerd:

Sociale huur

Rijwoning:	€ 95.000
Appartement < 100m ² :	€ 45.000
Appartement > 100m ² :	€ 80.000

Middensegment

Rijwoning:	€ 65.000
Appartement < 100m ² :	€ 30.000
Appartement > 100m ² :	€ 65.000

5.1 Hoogte uitname

De hoogte van de uitname is bepaald op basis van de inbreng in het vereveningsfonds. Daarbij wordt er gekeken naar typologie van de woning. Daarbij worden de volgende prijzen gehanteerd:

Sociale huur

Rijwoning:	€ 105.000
Appartement < 100m ² :	€ 30.000
Appartement > 100m ² :	€ 50.000

Middensegment

Rijwoning:	€ 75.000
Appartement < 100m ² :	€ 15.000
Appartement > 100m ² :	€ 35.000

Raadsvoorstel

Zaaknummer: Z/23/078563/360645
Datum collegebesluit: dinsdag 22 augustus 2023
Datum commissievergadering: donderdag 7 september 2023
Datum raadsvergadering: donderdag 28 september 2023

Soort Voorstel: Raadsvoorstel
Onderwerp: Eerste wijziging Doelgroepenverordening Voorschoten 2020
Portefeuillehouder: Wethouder Van der Elst
Programma: 8.3 Wonen en Bouwen

Kernboodschap: De raad wordt gevraagd om de 'Eerste wijziging Doelgroepenverordening Voorschoten 2020' vast te stellen. Hiermee wordt de verordening in lijn gebracht met de laatste actualisatie van (regionaal) beleid.

Bijlagen: Bijl. 1. Was – word lijst Eerste Wijzigingsbesluit Doelgroepenverordening Voorschoten 2020;
Bijl. 2. Raadsvoorstel - en besluit Doelgroepenverordening Voorschoten 2020;
Bijl. 3. Concept 'Eerste wijzigingsbesluit Beleidsregel Woningbouw Voorschoten';
Bijl. 4 Was – wordt lijst Eerste Wijzigingsbesluit Beleidsregel Woningbouw Voorschoten;
Bijl. 5 Beleidsregel Woningbouw Voorschoten.

Beslispunten: De 'Eerste wijziging Doelgroepenverordening Voorschoten 2020' vast te stellen.

Relatie met: Niet van toepassing

Inleiding en samenvatting

Met de komst van de Nationale Woon - en Bouwagenda en de Regionale Woonagenda Holland Rijnland wordt er meer gereguleerd op de woningmarkt. Vanuit het Rijk worden overheden verplicht meer regie (terug) te pakken op de woningmarkt. De woningmarkt dient tenminste voor 65% betaalbaar te zijn, wat uiteenvalt in sociale huurwoningen, middenhuur woningen tot €1.123,13¹, - en goedkope – en betaalbare koopwoningen van €255.000,- tot maximaal €355.000,²,-.

Eind juni 2023 heeft het Algemeen Bestuur van Holland Rijnland de Regionale Woonagenda 2023 vastgesteld. Deze agenda ziet toe op samenwerkingsafspraken tussen de 13 gemeenten binnen Holland Rijnland op het gebied van wonen. Een van de afspraken is dat de doelgroepenverordening in lijn wordt gebracht met de nieuwe (sociale) koopgrenzen, verruimde instandhoudingstermijnen en de gewijzigde woningbouw categorieën. Hiermee worden betaalbare woningen langer in het segment behouden voor de passende doelgroep. De bepalingen vanuit de doelgroepenverordening zijn opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening, welke met de inwerkingtreding van de Omgevingswet vallen onder het Besluit kwaliteit leefomgeving.

Op uw verzoek is ter informatie het concept van de eerste wijziging de beleidsregel woningbouw toegevoegd. Uw raad heeft tijdens de raadsvergadering van 9 maart jl. het college verzocht de beleidsregel te bespreken tijdens de behandeling van de doelgroepenverordening. Het is echter de bevoegdheid van het College van Burgemeester en Wethouders om de eerste wijziging van 'Beleidsregel Woningbouw Voorschoten' vast te stellen.

Beoogd effect

Ervoor zorgen dat betaalbare woningen langer in het segment behouden kunnen blijven voor de doelgroep.

Argumenten

1.1. We geven uitvoering aan de Regionale Woonagenda Holland Rijnland.

De doelgroepenverordening wordt in lijn gebracht met de nieuwe (sociale) koopgrenzen, verruimde instandhoudingstermijnen en de gewijzigde woningbouw categorieën. Met deze

¹ Woningen tot 187 punten in het woningwaarderingstelsel, prijspeil juli 2023. Dit is de gedefinieerde puntengrens voor middenhuurwoningen door de Rijksoverheid.

² De regio Holland Rijnland indexeert jaarlijks de prijsgrenzen voor goedkope koop, betaalbare koop en middenhuur. Voor goedkope koop indexeert Holland Rijnland aan de hand van de gemiddelde CAO-loonstijging, tenzij een andere manier van indexatie wordt aangegeven vanuit het Rijk. Dan houdt Holland Rijnland de rijksmethode aan. Voor middenhuur en betaalbare koop houdt Holland Rijnland de Rijksdefinitie aan.

aanpassingen kunnen goedkope – en betaalbare koopwoningen en middenhuurwoningen langer in het segment beschikbaar blijven voor de passende doelgroep.

1.2. De gemeente Voorschoten is aangemeld onder de Crisis – en Herstelwet.

Vooruitlopend op de Omgevingswet resp. Besluit kwaliteit leefomgeving heeft de gemeente Voorschoten met succes een verzoek ingediend bij het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijkrelaties om zich aan te melden voor het experiment sociale koop onder artikel 7AD 'Besluit Uitvoering Crisis – en Herstelwet'. Met dit experiment wordt de sociale koopgrens verruimd tot aan de Nationale Hypotheekgarantie (NHG) – grens. Dit legitimeert de categorieën goedkope – en betaalbare koop, alsmede de prijsklassen die hierop van toepassing zijn. Waarbij aangegeven moet worden dat het Rijk betaalbaarheid losgekoppeld heeft van de NHG – grens en werkt met betaalbaarheidsgrens van €355.000,-.

1.3 Met deze eerste wijziging legitimeren we de actualisatie van de beleidsregel woningbouw.

De 'Beleidsregel woningbouw Voorschoten' is het publiekrechtelijk instrument welke toeziet op het afdwingbaar maken van de percentages sociale huur en middensegment en het instellen van een vereveningsfonds.

Kanttekeningen

Niet van toepassing.

Inwonersparticipatie en communicatie

Niet van toepassing. Wel worden de corporaties geïnformeerd over het wijzigingsbesluit.

Financiën

Het vaststellen van de eerste wijziging van de doelgroepenverordening heeft geen financiële gevolgen.

Juridisch kader

Artikelen 147 en 149 van de Gemeentewet, en;

Artikelen 1.1.1, lid 1 onder d, e en j van het Besluit ruimtelijke ordening;

Artikel 7ad 'Besluit uitvoering Crisis – en herstelwet'.

Met de komst van de Omgevingswet komt de Wet ruimtelijke ordening te vervallen. Het Besluit ruimtelijke ordening gaat over in het Besluit kwaliteit leefomgeving. De gewijzigde verordening die nu voorlegt valt onder het overgangsrecht.

Risico's

Wanneer de 'Eerste wijziging van de Doelgroepenverordening Voorschoten' niet wordt vastgesteld is het niet mogelijk om bij toekomstige projecten een langere

instandhoudingstermijn af te dwingen en dan worden er andere definities van betaalbare koop gehanteerd. Dit is nadelig voor toekomstige woningbouwprojecten en voor het betaalbaar houden van de woningmarkt.

Duurzaamheid

Niet van toepassing.

Met vriendelijke groet,
het college van burgemeester en wethouders,

E.A. van Watingen,
gemeentesecretaris

drs. N. Stemerding,
burgemeester

Zaaknummer: Z/23/078563/360645

De raad van de gemeente Voorschoten;

gelet op de artikelen 147 en 149 van de Gemeentewet, thans artikelen 1.1.1, lid 1 onder d, e en j van het Besluit ruimtelijke ordening en artikel 7ad 'Besluit uitvoering Crisis – en herstelwet';,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van dinsdag 22 augustus 2023,

overwegende dat:

- de doelgroepenverordening Voorschoten 2020 geactualiseerd wordt naar aanleiding van de vaststelling van de Regionale Woonagenda Holland Rijnland;
- de gemeente Voorschoten zich committeert aan de samenwerking in de regio en haar zienswijze heeft afgegeven op de Regionale Woonagenda Holland Rijnland;

besluit:

De volgende Verordening tot Eerste wijziging van de Doelgroepenverordening Voorschoten 2020 vast te stellen:

Artikel I

De Doelgroepenverordening gemeente Voorschoten 2020 wordt gewijzigd als volgt:

Artikel 1 komt te luiden als volgt:

- 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:** *koopwoning als bedoeld in artikel 1.1.1 eerste lid onder e van Besluit ruimtelijke ordening. Hierbij wordt bij deelname aan het experiment onder de crisis en herstelwet onder een sociale koopwoning verstaan: koopwoning als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, onder e, van het Besluit ruimtelijke ordening juncto artikel 7ad, eerste lid, van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet;*
- c. **Middensegment;** goedkope en betaalbare - koopwoningen en middenhuurwoningen;
- d. **Goedkope koopwoning:** een koopwoning met een VON-prijs van maximaal € 255.000, - (prijsspeil 2023), waarbij de regio Holland Rijnland jaarlijks de prijsgrenzen voor goedkope koop. Voor goedkope koop indexeert Holland Rijnland aan de hand van de gemiddelde CAO-loonstijging, tenzij een andere manier van indexatie wordt aangegeven vanuit het Rijk. Dan houdt Holland Rijnland de rijksmethode aan;
- e. **Betaalbare koopwoning:** een koopwoning met een VON-prijs van maximaal € 355.000.- (prijsspeil 2023), waarbij de regio Holland Rijnland jaarlijks de prijsgrenzen betaalbare koop indexeert. Voor betaalbare koop houdt Holland Rijnland de Rijksdefinitie aan. Deze wordt jaarlijks door het Rijk geïndexeerd;
- f. **Middenhuurwoningen:** een huurwoning met een kale huurprijs tot €1.123,13 (prijsspeil 2023). Waarbij de regio Holland Rijnland jaarlijks de prijsgrenzen voor middenhuur indexeert. Voor middenhuur houdt Holland Rijnland de Rijksdefinitie aan. Deze wordt jaarlijks door het Rijk geïndexeerd;
- g. **Huishoudinkomen;** *gezamenlijke verzamelinkomens als Huishoudinkomen; gezamenlijke verzamelinkomens als bedoeld in artikel 2.18 van de Wet inkomstenbelasting*

2001 van de bewoners van een woongelegenheden, 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»;

- h. **Huishouden**; een alleenstaande, dan wel twee of meer personen die een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren of willen gaan voeren;
- i. **Huisvestingsvergunning**; een vergunning welke aangevraagd moet worden bij de gemeente voor het bewonen van een sociale huurwoning;
- j. **Huisvestingsverordening**; *de vigerende huisvestingsverordening van de regio Holland Rijnland en indien van toepassing de vigerende 'Huisvestingsverordening Voorschoten'*;
- k. **Inkomensgrens**; *de grens zoals bedoeld in artikel 16 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting*;
- l. **DAEB-norm**; de inkomensgrens bedoeld in artikel 48, eerste lid, van de Woningwet;
- m. **College**; het college van burgemeester en wethouders van gemeente Voorschoten;
- n. **Vereveningsfonds**; *instrument om sociale woningbouw en middenhuur te stimuleren, zodat alle nieuwbouwplannen, de komende jaren tenminste 30% sociale huurwoningen betreffen en 35% middensegment (huur + koop)*;
- o. **Particuliere verhuurder**; iedere huisvester van een sociale woning niet zijnde een toegelaten instelling c.q. corporatie;
- p. **Woning**; zelfstandig of onzelfstandige woonruimte;
- q. **Woonruimteverdeelsysteem**; <https://www.hureninhollandrijnland.nl/>.

Artikel 5 komt te luiden als volgt:

1. Iedere sociale huurwoning dient gedurende een termijn van 30 jaar na 1^{ste} ingebruikname in stand te worden gehouden en voor de doelgroep beschikbaar te blijven.
2. Iedere middenhuur woning dient gedurende een termijn van 20 jaar na 1^{ste} ingebruikname in stand te worden gehouden en voor de doelgroep beschikbaar te blijven.
3. Iedere goedkope - en betaalbare koopwoning dient gedurende 10 jaar na 1^{ste} ingebruikname in stand te worden gehouden en voor de doelgroep beschikbaar te blijven en dient openbaar te worden aangeboden via een makelaar.
4. Voor een goedkope - en betaalbare koopwoning geldt gedurende de instandhoudingstermijn een zelfbewoningsplicht.

Artikel 6 komt te luiden als volgt:

De gemeenteraad stelt een vereveningsfonds woningbouw in. Het college is bevoegd om dit nader uit te werken in de 'Eerste wijziging Beleidsregel Woningbouw Voorschoten'. Er wordt ingezet op tenminste 30% sociale huurvoorraad en 35% middensegment, te weten middeldure huurwoningen en goedkope - en betaalbare koopwoningen.

Artikel 8 komt te luiden als volgt:

De zelfbewoningsplicht wordt voor de goedkope - en betaalbare koopwoningen opgenomen in de koopovereenkomst. Daarna wordt het opgenomen in de Akte van Levering in combinatie met een kettingbeding.

Artikel II

Dit besluit treedt in werking met ingang van de eerste dag na die van de bekendmaking.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad der gemeente Voorschoten, op 28 september 2023;

de griffier,

de voorzitter,

drs. B.J. Urban

drs. N. Stemerding

Bijlage 1. Toelichting

Met de komst van de Nationale Woon - en Bouwagenda worden overheden verplicht om meer sturing te geven aan realisatie van een betaalbare woningvoorraad. Waarbij betaalbaar betekent voldoende woningen in het sociale – en middenhuursegment en voldoende woningen in de goedkope – en betaalbare koopsector. Tenminste 65% van de totale woningvoorraad moet in 2030 betaalbaar zijn. In juni 2023 heeft het Algemeen Bestuur van Holland Rijnland de Regionale Woonagenda Holland Rijnland 2023 vastgesteld. Deze agenda ziet toe op samenwerkingsafspraken tussen de 13 gemeenten binnen Holland Rijnland op het gebied van wonen. Een van de afspraken is dat de doelgroepenverordening in lijn wordt gebracht met de nieuwe (sociale) koopgrenzen, verruimde instandhoudingstermijnen en de gewijzigde woningbouw categorieën. Dit met reden om de betaalbare woningen langer in het segment te behouden voor de passende doelgroep. De bepalingen vanuit de doelgroepenverordening zijn opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening, welke met de inwerkingtreding van de Omgevingswet vallen onder het Besluit kwaliteit leefomgeving. De doelgroepenverordening vormt daarmee de wettelijke basis voor het doorvoeren van gemeentelijk woonbeleid in bestemmingsplannen – en straks omgevingsplannen. Met de komst van de Omgevingswet van 1 januari 2024 valt de verordening onder het Omgevingsplan. De gewijzigde verordening die nu voorligt valt onder het overgangsrecht. Hieronder treft u een artikelsgewijze toelichting op de wijzigingen;

Artikel 1

De begripsbepalingen zijn gewijzigd. Met de komst van de Nationale Woon – en Bouwagenda zien we dat er een groter onderscheid gemaakt wordt in type woningen. Het middensegment bestaat nu niet louter uit middenhuurwoningen³ of sociale koopwoningen. De (sociale) koopcategorie wordt nu onderverdeeld in goedkope koop en betaalbare koop. De gemeente is onder de 22^e tranche van het 'Besluit Uitvoering Crisis – en Herstelwet' aangemerkt als gemeente om mee te experimenteren met een sociale koopprijs tot aan de NHG – grens. Dit legitimeert de koopprijzen van de goedkope – en betaalbare koopwoningen van €255.000,- en €355.000,- v.o.n.⁴. Eveneens wordt hiermee ingespeeld op de Omgevingswet welke 1 januari 2024 in werking treedt. Daarnaast zijn ook de correcte juridische wijzigingen doorgevoerd.

Artikel 5

De instandhoudingstermijnen worden tot op heden geregeld in het Besluit Ruimtelijke Ordening. Het Besluit Ruimtelijke Ordening schrijft per categorie een instandhoudingstermijn voor. De instandhoudingstermijnen worden in overeenstemming met de Regionale Woonagenda Holland Rijnland 2023 verlengt. Sociale huur gaat van 20 naar 30 jaar en middenhuur van 10 naar 20 jaar. Voor de goedkope – en betaalbare koopwoningen is een instandhoudingstermijn van 10 jaar verplicht.

Artikel 6

In een beleidsregel worden nadere regels vastgelegd over het te vast te leggen percentage van type woningbouw. Voorschoten zet in op 30% sociale huurvoorraad en 35% middensegment. Het vereveningsfonds is een instrument om het gewenste woningbouwprogramma te stimuleren. Het is een middel om te bereiken dat in de nieuwbouwplannen de komende jaren tenminste 30% (was 25%) sociale huurwoningen gerealiseerd worden en tenminste 35% (was 20%) middensegment.

³ Voorheen middeldure huurwoningen, maar vanaf heden wordt de term middenhuur gehanteerd.

⁴ De regio Holland Rijnland indexeert jaarlijks de prijsgrenzen voor goedkope koop, betaalbare koop en middenhuur. Voor goedkope koop indexeert Holland Rijnland aan de hand van de gemiddelde CAO-loonstijging, tenzij een andere manier van indexatie wordt aangegeven vanuit het Rijk. Dan houdt Holland Rijnland de rijksmethode aan. Voor middenhuur en betaalbare koop houdt Holland Rijnland de Rijksdefinitie aan.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering
van de raad der gemeente Voorschoten,
gehouden op donderdag 28 september 2023

de griffier,

de voorzitter,

drs. B.J. Urban

drs. N. Stemerding