

Verordening doelgroepen sociale woningbouw en middenhuur Gemeente Hoorn

Zaaknummer: 1658407

- gelezen het voorstel van het college van Burgemeester en Wethouders d.d.

betreft: Verordening doelgroepen sociale woningbouw en middenhuur Gemeente Hoorn

- gelet op het bepaalde in artikel 3.1, lid 1, van de Wet ruimtelijke ordening, in artikel 5.20 van het Besluit omgevingsrecht, de artikelen 108, artikelen 147 en 149 van de Gemeentewet; artikelen 1.1.1 en 3.1.2 van Besluit ruimtelijke ordening

De Raad van de gemeente Hoorn besluit:

- vast te stellen de volgende:

Verordening doelgroepen sociale woningbouw en middenhuur Gemeente Hoorn

Artikel 1 Begripsbepalingen

Deze verordening verstaat onder:

- Aanvangshuurprijs: de huurprijs bij de start van de huurovereenkomst;
- College: het college van burgemeester en wethouders van Hoorn;
- DAEB-norm: de inkomensgrens bedoeld in artikel 48, eerste lid van de Woningwet;
- Geliberaliseerde woningen voor middenhuur: huurwoning als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, onder j van het Besluit ruimtelijke ordening;
- Huishouden: een alleenstaande, of twee of meer natuurlijke personen die een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren of willen gaan voeren;
- Huishoudeninkomen: (gezamenlijke) verzamelinkomen(s) als bedoeld in artikel 2.18 van de Wet inkomstenbelasting 2001 van het huishouden, of, wanneer geen inkomstenbelasting wordt geheven, het belastbare loon krachtens de Wet op de loonbelasting 1964;
- Huurprijs: de prijs die bij huur per maand is verschuldigd voor het enkele gebruik van een woonruimte;
- Sociale huurwoning: huurwoning als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, onder d van het Besluit ruimtelijke ordening;
- Sociale koopwoning: koopwoning als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, onder e van het Besluit ruimtelijke ordening.

Artikel 2 Doel

De raad van de gemeente Hoorn geeft in deze verordening uitvoering aan het gestelde in artikel 1.1.1, eerste lid, onder d, e en j van het Besluit ruimtelijke ordening.

Artikel 3 Doelgroep

1. De doelgroep voor sociale huurwoningen zijn huishoudens met een huishoudeninkomen zoals bedoeld in de Woningwet 2015.
2. De doelgroep voor sociale koopwoningen zijn huishoudens met een maximaal gezamenlijk huishoudeninkomen tot 1,2 keer de DAEB-norm.
3. Als doelgroep voor geliberaliseerde woningen voor middenhuur in het lage segment als bedoeld in artikel 5, eerste lid, onder b worden aangemerkt huishoudens met een maximaal gezamenlijk huishoudeninkomen tot 1,5 keer de DAEB-norm.
4. Als doelgroep voor geliberaliseerde woningen voor middenhuur in het hoge lage segment als bedoeld in artikel 5, eerste lid, onder c worden aangemerkt huishoudens met een maximaal gezamenlijk huishoudeninkomen vanaf 1,5 keer de DAEB-norm.

Artikel 4 Toetsing inkomenscriterium doelgroep

De toetsing of een huishouden gelet op het inkomenscriterium behoort tot de doelgroep is alleen van toepassing op het moment dat een woning verhuurd wordt.

Artikel 5 Huurprijsgrenzen

1. De huurprijsgrenzen voor geliberaliseerde woningen voor middenhuur zijn:
 - a. de aanvangshuurprijs voor geliberaliseerde woningen voor middenhuur bedraagt tenminste het bedrag bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag;
 - b. de aanvangshuurprijs voor geliberaliseerde woningen voor middenhuur in het lage segment bedraagt ten hoogste € 900,-;
 - c. de aanvangshuurprijs voor geliberaliseerde woningen voor middenhuur in het hoge segment bedraagt ten hoogste € 1.100,-.
2. De in het eerste lid, onder a bedoelde minimale aanvangshuur wordt jaarlijks per 1 januari geïndexeerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 12, tweede lid van het Besluit huurprijzen woonruimte.
3. De in het eerste lid, onder b. en c. bedoelde maximale aanvangshuur wordt jaarlijks per 1 januari geïndexeerd overeenkomstig de consumentenprijsindex van het Centraal Bureau voor de Statistiek.
4. De hoogte van de huurprijs van sociale huurwoningen dient gerekend vanaf de datum van eerste verhuur gedurende de instandhoudingstermijn zoals genoemd in artikel 6 onder het bedrag bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag te blijven.
5. De hoogte van de huurprijs van geliberaliseerde woningen voor middenhuur dient gerekend vanaf de datum van eerste verhuur gedurende de instandhoudingstermijn zoals genoemd in artikel 6 te blijven vallen binnen de bandbreedte genoemd in het eerste lid.

Artikel 6 Instandhouding

1. Sociale huurwoningen dienen gedurende een termijn van ten minste 10 jaren na eerste ingebruikname, voor de doelgroep als sociale huurwoning beschikbaar te blijven.
2. Sociale koopwoningen dienen gedurende een termijn van ten minste 10 jaar na eerste ingebruikname, voor de doelgroep als sociale koopwoning beschikbaar te blijven.
3. Geliberaliseerde woningen voor middenhuur in zowel het lage- als het hoge segment, als bedoeld in artikel 5, eerste lid dienen gedurende een termijn van ten minste 15 jaren na eerste ingebruikname, voor de doelgroep als middenhuur woningen beschikbaar te blijven.

Artikel 7 Inwerkingtreding

Deze verordening treedt in werking een dag na bekendmaking.

Artikel 8 Citeertitel

Deze verordening kan worden aangehaald als 'Verordening doelgroepen sociale woningbouw en middenhuur gemeente Hoorn.

Hoorn, 6 juni 2019

De griffier,

de voorzitter,

Bekendmaking:

- door opname in het Gemeenteblad

Toelichting Verordening doelgroepen sociale woningbouw en middenhuur gemeente Hoorn

Inleiding

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) heeft de rijksoverheid gedefinieerd wat wordt begrepen onder sociale huurwoningen, sociale koopwoningen en middeldure huurwoningen. De definiëring van de doelgroep voor deze woningen wordt in het Bro echter bij de gemeente gelegd. Dit betekent dat de gemeente een verordening moet hebben om kwalitatieve eisen te kunnen stellen in nieuwe bestemmingsplannen en exploitatieplannen. In deze verordening definieert de gemeente de doelgroepen voor sociale huurwoningen, sociale koopwoningen en middeldure huurwoningen door middel van inkomensgrenzen. Daarnaast moet in deze verordening de instandhoudingstermijn voor deze woningen worden bepaald, binnen de in het Bro gestelde grenzen.

Artikelsgewijze toelichting

Artikel 1 Definities

Ter verduidelijking bij c. Diensten van Algemeen Economisch Belang (DAEB) zijn de in de Woningwet omschreven diensten van woningbouwcorporaties: sociale huurwoningen, bepaald maatschappelijk vastgoed en specifieke diensten voor de leefbaarheid. Bij g. betekent het enkele gebruik van een woonruimte de huurprijs zonder servicekosten of voorschot nutsvoorzieningen.

Artikel 2 Doel

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) biedt gemeenten de mogelijkheid om in bestemmingsplannen te eisen dat een bepaald percentage sociale huurwoningen en/of sociale koopwoningen gerealiseerd moet worden. Sinds 1 juli 2017 is het mogelijk om dit ook voor middeldure huurwoningen te regelen. De verordening vormt daarmee de wettelijke basis voor het doorvoeren van gemeentelijk woonbeleid in bestemmingsplannen. De doelgroepenverordening heeft alleen betrekking op nieuwbouw.

Met deze verordening heeft de gemeente een instrument om het streefprogramma toe te passen in bestemmingsplannen en de bijbehorende exploitatieplannen. Alleen door vaststelling in deze plannen kan de verordening worden toegepast.

De verordening regelt niet de toewijzing van dergelijke nieuwbouwwoningen aan individuele huishoudens.

Artikel 3 Doelgroep

Dit artikel omschrijft de doelgroepen voor nieuw te bouwen sociale huurwoningen, sociale koopwoningen en voor middeldure huurwoningen. De afbakening van de doelgroepen vindt plaats door middel van maximale inkomensgrenzen.

Gedurende een vastgelegde termijn (zie artikel 6) moet de woning voor deze doelgroepen in stand gehouden worden.

Voor wat betreft de definiëring van de doelgroep voor sociale huurwoningen wordt aansluiting gezocht bij de Woningwet 2015. De inkomensgrens voor de doelgroep voor sociale huur bedraagt in 2019 € 38.035,-.

De inkomensgrens voor de doelgroep voor sociale koopwoningen ligt op maximaal 1,2 keer de DAEB-norm. In 2019 is dit bedrag € 45.642,-. Dit bedrag wordt jaarlijks geïndexeerd conform artikel 48, eerste lid, van de Woningwet.

De inkomensgrens voor de doelgroep voor middeldure huurwoningen in het lage segment ligt op maximaal 1,5 keer de DAEB-norm. In 2019 is dit bedrag € 57.052,-. Dit bedrag wordt jaarlijks geïndexeerd conform artikel 48, eerste lid, van de Woningwet.

Voor de doelgroep voor middeldure huurwoningen in het hoge segment geldt dat huishoudens vanaf 1,5 keer de DAEB-norm in aanmerking komen.

Artikel 4 Toetsing inkomenscriterium doelgroep

De toetsing of een huishouden gelet op het inkomenscriterium behoort tot de doelgroep is alleen van toepassing op het moment dat een woning verhuurd wordt.

Artikel 5 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, dat is € 720,42 (prijsspeil 2019). Deze maximale huurprijs voor een sociale huurwoning is vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening.

Bij het bepalen van 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. Die grens bedraagt € 720,42 (prijsspeil 2019). De bovengrens voor een middeldure huurwoning in het lage segment is bepaald op € 900,- (prijsspeil 2019). De bovengrens voor een middeldure huurwoning in het hoge segment is bepaald op € 1.100,- (prijsspeil 2019).

Beide huurprijsgrenzen worden op 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 vindt regelmatig, maar niet altijd jaarlijks, plaats door de rijksoverheid. De indexering van de bovengrens is een gemeentelijke beleidskeuze. Deze indexering moet jaarlijks plaatsvinden. Gekozen is voor koppeling aan de consumentenprijsindex van het Centraal Bureau voor de Statistiek.

In de verordening is geregeld dat de jaarlijkse verhoging van de huurprijs niet mag leiden tot overschrijding van de bandbreedte die voor de aanvangshuurprijs is aangegeven. De beschikbaarheid voor de doelgroep wordt geborgd door de bepaling 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 in de instandhoudingstermijn. Deze verordening regelt daarentegen niet de hoogte van de jaarlijkse huurverhoging die de verhuurder aan de huurders oplegt.

Artikel 6 Instandhouding

De verhuurder moet de woning gedurende de instandhoudingstermijn beschikbaar houden voor de doelgroep. De instandhoudingstermijn voor sociale huurwoningen is minimaal tien jaar na de eerste ingebruikname en moet gedurende deze periode beschikbaar moet blijven voor de doelgroep.

De instandhoudingstermijn voor sociale koopwoningen is tien jaar na eerste ingebruikname. De sociale koopwoning dient binnen deze termijn voor deze doelgroep beschikbaar te blijven.

De instandhoudingstermijn voor middeldure huurwoningen is bepaald op vijftien jaar. De huurprijs van middeldure huurwoningen zal in die periode niet hoger mogen zijn dan de bovengrens die is vastgelegd in artikel 4 van deze verordening.

Indien woningen binnen bovenstaande termijn worden onttrokken aan de opgelegde categorie, wordt in strijd gehandeld met deze verordening. Als een woning bijvoorbeeld wordt verkocht 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. Ook voert de gemeente voor de categorieën sociale koop en sociale huur een anti-speculatieregeling in. De regeling zoals opgenomen in bijlage 1 en 2 wordt onderdeel van de anterieure overeenkomst. Voor de categorie middeldure huurwoningen zal de verhuurder moeten aanleveren welke huren hij hanteert.

Bijlage 1: Anti-speculatieregeling

Verplichting zelfbewoning en verbod doorverkoop categorie goedkope koopwoningen.

- a. De koper verplicht zich, de op de gekochte grond te bouwen c.q. gebouwde woning uitsluitend te zullen gebruiken om die zelf (met zijn eventuele gezinsleden) te bewonen en die woning met de daartoe behorende grond niet aan derden te zullen doorverkopen zonder toestemming van de gemeente Hoorn.
- b. De gemeente Hoorn geeft uitsluitend toestemming voor verkoop wanneer wordt voldaan aan de volgende voorwaarde:
 1. de nieuwe eigenaar heeft een maximaal gezamenlijk huishoudeninkomen tot 1,2 keer de DAEB-norm. De DAEB-norm wordt jaarlijks vastgesteld door de rijksoverheid.
 2. de verkoopprijs van de woning ligt niet hoger dan € 10.000,- boven de koopprijs waarvoor koper de woning heeft gekocht.
- c. De voorwaarde gesteld onder lid b, sub 1, komt te vervallen indien koper kan aantonen dat de woning langer dan 4 maanden te koop heeft gestaan en vindbaar was op gebruikelijke woningverkoopsites.
- d. Bij niet- of niet tijdige nakoming van enige verplichting voortvloeiende uit het onderhavige artikel verbeurt de koper, na ingebrekestelling en na verloop van de in deze ingebrekestelling genoemde

termijn, ten behoeve van de gemeente Hoorn, een onmiddellijk opeisbare boete van € 100.000,- (zegge: honderdduizend euro).

- e. Het bepaalde in lid a tot en met g vervalt 10 jaar na de eerste bewoning van de desbetreffende woning.
- f. De koper is verplicht en verbindt zich jegens de gemeente Hoorn, die dit voor zich aanvaardt, het in voorgaande leden bepaalde, bij overdracht van het eigendom van het geheel of gedeelte van de woning met de daartoe behorende grond, aan de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde op te leggen. In verband daarmee verplicht koper zich, om het in deze leden bepaalde in de notariële akte of verlening van een zakelijk recht woordelijk op te nemen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete van € 200.000,- (zegge: tweehonderdduizend euro), ten behoeve van de gemeente Hoorn.
- g. Op gelijke wijze als hierboven onder lid f bepaald, verbindt koper zich jegens de gemeente Hoorn tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde dat ook deze zowel het bepaalde in lid f bedoelde en, als de in lid f en in het onderhavige lid g opgenomen verplichtingen om dit door te geven, zal opleggen aan diens rechtsopvolgers/zakelijk gerechtigden. Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de gemeente Hoorn het beding aan.

Bijlage 2: Anti-speculatieregeling

Verplichting exploitatie sociale huurwoning.

- a. De koper verplicht zich, de op de gekochte grond te bouwen c.q. gebouwde woning, te zullen exploiteren als sociale huurwoning, als bedoeld in de Verordening doelgroepen sociale woningbouw en middenhuur Gemeente Hoorn (2019), en uitsluitend te zullen verhuren aan de doelgroep voor sociale huurwoningen zoals bedoeld in de Woningwet 2015.
- b. Bij niet- of niet tijdige nakoming van enige verplichting voortvloeiende uit het onderhavige artikel verbeurt de koper, na ingebrekestelling en na verloop van de in deze ingebrekestelling genoemde termijn, ten behoeve van de gemeente Hoorn, een onmiddellijk opeisbare boete van € 100.000,- (zegge: honderdduizend euro).
- c. Het bepaalde in lid a tot en met e vervalt 10 jaar na de eerste bewoning van de desbetreffende sociale huurwoning. Na 10 jaar is koper vrij de woningen te exploiteren of te verkopen naar eigen inzicht.
- d. De koper is verplicht en verbindt zich jegens de gemeente Hoorn, die dit voor zich aanvaardt, het in voorgaande leden bepaalde, bij overdracht van het eigendom van het geheel of gedeelte van de woning met de daartoe behorende grond, aan de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde op te leggen. In verband daarmee verplicht koper zich, om het in deze leden bepaalde in de notariële akte of verlening van een zakelijk recht woordelijk op te nemen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete van € 200.000,- (zegge: tweehonderdduizend euro), ten behoeve van de gemeente Hoorn.
- e. Op gelijke wijze als hierboven onder lid d bepaald, verbindt koper zich jegens de gemeente Hoorn tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde dat ook deze zowel het bepaalde in lid d bedoelde en, als de in lid d en in het onderhavige lid e opgenomen verplichtingen om dit door te geven, zal opleggen aan diens rechtsopvolgers/zakelijk gerechtigden. Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de gemeente Hoorn het beding aan.

