

## Verordening doelgroepen sociale woningbouw en middenhuur van de raad van Ouder-Amstel (Verordening doelgroepen woningbouw Ouder-Amstel 2020)

De raad van de gemeente Ouder-Amstel  
gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 17 september 2019,  
gelet op artikelen 147 en 149 van de Gemeentewet; artikelen 1.1.1 en 3.1.2 van Besluit ruimtelijke  
ordening;  
overwegende dat het gewenst is een juridisch kader vast te stellen om via bestemmingsplannen sociale  
en middeldure huurwoningen te kunnen realiseren en in stand te houden;

besluit vast te stellen de volgende verordening:  
Verordening doelgroepen woningbouw Ouder-Amstel 2020

### 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 Ouder-Amstel;
- c. DAEB-norm: de inkomensgrens bedoeld in artikel 48, eerste lid, van de Woningwet ofwel inkomens tot en met de huurtoeslaggrens;
- d. Eerste ingebruikname: de datum waarop het verhuurde na bouwoplevering op grond van de huurovereenkomst aan de huurder ter beschikking wordt gesteld;
- e. Eigenaar: diegene die bevoegd is tot het in gebruik geven van dan wel het treffen van voorzieningen aan een gebouw of gedeelte daarvan;
- f. Huishouden: alleenstaande dan wel twee personen met of zonder kinderen, die een gemeenschappelijke huishouding voeren of wensen te voeren;
- g. Rekenhuur: als bedoeld in artikel 5 van de Wet op de huurtoeslag";
- h. Inkomen: rekeninkomen als bedoeld in artikel 1, aanhef en onder i van de Wet op de huurtoeslag;
- i. Middeldure huurwoning: huurwoning als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, onder j van het Besluit ruimtelijke ordening; Gemeentelijke indexering van deze maximale huurprijsgrens gebeurt aan de hand van de Consumenten Prijs Index (CPI) van het CBS, vanaf 1 januari 2020 (jaarmutatatie);
- j. Peiljaar: kalenderjaar voorafgaand aan de datum van start bouw van de betreffende woning;
- k. Sociale huurwoning: huurwoning als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, onder d van het Besluit ruimtelijke ordening;
- l. Woning: zelfstandige woonruimte.

### Artikel 2 Huurprijsgrenzen

1. De huurprijsgrenzen voor sociale en middeldure huurwoningen zijn:
  - a) de hoogte van de aanvangsrekenhuur van goedkope sociale huurwoningen dient gerekend vanaf de datum van eerste verhuur gedurende de instandhoudingstermijn zoals genoemd in artikel 4, onder het bedrag bedoeld in artikel 20, tweede lid, onder b, van de Wet op de huurtoeslag te blijven;
  - b) de hoogte van de aanvangrekenhuur van betaalbare sociale huurwoningen dient gerekend vanaf de datum van eerste verhuur gedurende de instandhoudingstermijn zoals genoemd in artikel 4, onder het bedrag bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag te blijven;
  - c) de aanvangshuurprijs voor middeldure huurwoningen bedraagt tenminste het bedrag bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag;
  - d) de maximale aanvangshuurprijs voor middeldure huurwoningen in het lage segment bedraagt ten hoogste € 900,00 (prijspeil 2019);
  - e) de maximale aanvangshuurprijs voor middeldure huurwoningen in het hoge segment bedraagt ten hoogste € 1.100,00 (prijspeil 2019).
2. De hoogte van de aanvangshuurprijs van middeldure huurwoningen in het lage en hoge segment dient gerekend vanaf de datum van eerste verhuur gedurende de instandhoudingstermijn zoals genoemd in artikel 4, met toepassing van het vierde en vijfde lid van artikel 2, te blijven vallen binnen de bandbreedte genoemd in het eerste lid, sub c, d en e.
3. De in het eerste lid, onder a en b bedoelde maximale huurprijs voor goedkope en betaalbare sociale huurwoningen wordt jaarlijks per 1 januari geïndexeerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 12, tweede lid van het Besluit huurprijzen woonruimte.

4. De in het eerste lid, onder c bedoelde minimale huurprijs voor middeldure huurwoningen wordt jaarlijks per 1 januari geïndexeerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 12, tweede lid van het Besluit huurprijzen woonruimte.
5. De in het eerste lid, onder d en e bedoelde maximale huurprijs voor middeldure huurwoningen wordt jaarlijks per 1 januari geïndexeerd overeenkomstig de consumentenprijsindex van het Centraal Bureau voor de Statistiek.

### **Artikel 3 Doelgroep**

1. Als doelgroep voor goedkope sociale huurwoningen worden huishoudens met een maximaal inkomen als bedoeld in artikel 14, eerste lid, onder a en b van de Wet op de huurtoeslag, aangemerkt.
2. 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.
3. Als doelgroep voor middeldure huurwoningen in het lage segment als bedoeld in artikel 2, eerste lid, onder c van deze verordening worden huishoudens met een inkomen tot maximaal 1,5 keer de inkomensgrens als bedoeld in artikel 1, eerste lid, van de Woningwet, ofwel 1,5 keer de DAEB-norm.
4. Als doelgroep voor middeldure huurwoningen in het hoge segment als bedoeld in artikel 2, eerste lid, onder d van deze verordening worden huishoudens met een inkomen tot maximaal 2 keer de inkomensgrens als bedoeld in artikel 1, eerste lid, van de Woningwet, ofwel 2 keer de DAEB-norm.
5. Bij de toewijzing van (vrijkomende) middeldure huurwoningen gelden de onderstaande toewijzingsregels:
  - a) Bij middeldure huurwoningen in het lage segment komen huishoudens met een inkomen tot 1,5 keer de DAEB norm in aanmerking voor huishoudens met een inkomen boven 1,5 keer de DAEB norm;
  - b) Wanneer er geen kandidaten zijn met een inkomen tot 1,5 keer de DAEB norm komen huishoudens met een inkomen tot 2 keer de DAEB norm in aanmerking voor huishoudens met een inkomen boven 2 keer de DAEB norm;
  - c) Wanneer er geen kandidaten zijn met een inkomen tot 2 keer de DAEB norm hebben huishoudens met een inkomen boven 2 keer de DAEB norm in aanmerking.
6. Bij de toewijzing van (vrijkomende) middeldure huurwoningen gelden de onderstaande toewijzingsregels:
  - a) Bij middeldure huurwoningen in het hoge segment komen huishoudens met een inkomen tot 2 keer de DAEB norm in aanmerking voor huishoudens met een inkomen boven 2 keer de DAEB norm;
  - b) Wanneer er geen kandidaten zijn met een inkomen tot 2 keer de DAEB norm komen huishoudens met een inkomen boven 2 keer de DAEB norm in aanmerking.

### **Artikel 4 Instandhoudingstermijn**

1. Goedkope en betaalbare sociale huurwoningen dienen gedurende een termijn van tenminste 25 jaar na de eerste ingebruikname voor de in artikel 3, lid 1 aangegeven doelgroep beschikbaar te blijven.
2. Middeldure huurwoningen in zowel het lage- als het hoge segment, als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder c en d van deze verordening, dienen gedurende een termijn van tenminste 15 jaar na de eerste ingebruikname met voorrang voor de in artikel 3, lid 3 en 4 aangegeven doelgroepen beschikbaar te blijven.
3. Het college kan indien economische omstandigheden daartoe aanleiding geven de in lid 1 en 2 van dit artikel genoemde instandhoudingstermijn termijn ten gunste van de aanvrager aanpassen

### **Artikel 5 Meldingsplicht**

De verhuur van de goedkope en betaalbare sociale huurwoningen en de middeldure huurwoningen in het lage en het hoge segment met een huurprijsgrenzen als aangegeven 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 het college voorgeschreven formulier gemeld te worden bij het college van de gemeente Ouder-Amstel. (bijlage 1)

### **Artikel 6 Hardheidsclausule**

Het college kan één of meer artikelen van deze verordening buiten toepassing laten of daarvan afwijken, voor zover toepassing gelet op het belang dat deze regeling beoogt te beschermen, zal leiden tot een onbillijkheid van overwegende aard.

---

#### **Artikel 7 Citeertitel**

Deze verordening wordt aangehaald als **Verordening doelgroepen woningbouw Ouder-Amstel 2020**.

#### **Artikel 8 Inwerkingtreding**

Deze verordening treedt in werking op 1 januari 2020.

*Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente Ouder-Amstel in de openbare vergadering van 31 oktober 2019,*

*De raad voornoemd,  
de raadsgriffier  
mevr. L.W.F. Örsçek-Moolenaar*

*de voorzitter  
mevr. J. Langenacker*

## Bijlage 1: Formulier melding verhuur huurwoningen



Formulier melding verhuur huurwoningen op grond van  
**Verordening doelgroepen woningbouw Ouder-Amstel 2020**

De verhuur van de goedkope en betaalbare sociale huurwoningen en de middeldure huurwoningen in het lage en het hoge segment met een huurprijsgrenzen als aangegeven in de **Verordening doelgroepen woningbouw Ouder-Amstel 2020** dient gedurende de in instandhoudingstermijn van de betreffende huurwoningen overeenkomstig de voorgenoemde verordening, door of namens de eigenaar uiterlijk binnen vier weken na het tekenen van de huurovereenkomst door middel van dit formulier gemeld te worden bij het college van de gemeente Ouder-Amstel.

### gegevens van de VERHUURDER (eigenaar / gemachtigde)

naam en voorletters \_\_\_\_\_

adres \_\_\_\_\_

postcode en woonplaats \_\_\_\_\_

telefoon \_\_\_\_\_

e-mailadres \_\_\_\_\_

bent u eigenaar of gemachtigde? \_\_\_\_\_

### gegevens van de VERHUURDE WONING

adres \_\_\_\_\_

postcode \_\_\_\_\_

aanvangshuurprijs \_\_\_\_\_

De verhuurder verklaart dat hij/zij voor het aangaan van het huurcontract voor bovengenoemd adres, met voorgenoemde aanvangshuur de regels zoals aangegeven in de **Verordening doelgroepen woningbouw Ouder-Amstel 2020** heeft nagevolgd. Dit betekent dat de huurder van voorgenoemde woning behoort tot de doelgroep zoals dat in de **Verordening doelgroepen woningbouw Ouder-Amstel 2020** is omschreven.

De eigenaar, of diens gevolmachtigde, verklaart dit formulier volledig en naar waarheid te hebben ingevuld:

datum \_\_\_\_\_

handtekening van de aanvrager \_\_\_\_\_

## Toelichting

### Aanleiding en doel

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) biedt gemeenten de mogelijkheid om per deelgebied in bestemmingsplannen te eisen dat in nieuwbouwwontwikkelingen een percentage van bepaalde categorieën woningen wordt gerealiseerd. 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 doelgroepenverordening vormt daarmee de juridische basis voor het doorvoeren van gemeentelijk woonbeleid in bestemmingsplannen. De doelgroepenverordening heeft alleen betrekking op nieuwbouw.

De gemeente Ouder-Amstel heeft in de "Woonvisie Ouder-Amstel 2016" het volkshuisvestelijke beleid vastgelegd. Hierin is aangegeven dat de middeninkomens een aandacht groep zijn en het realiseren van middeldure huurwoningen een belangrijk onderdeel zijn van het woonbeleid.

Om de doelgroepenverordening toe te passen moet dit in het betreffende bestemmingsplan en het bijbehorende exploitatieplan vastgelegd worden. Alleen dan kan de doelgroepenverordening worden toegepast.

In deze verordening zijn de sociale huurwoning en de middeldure huurwoning opgenomen. De maximale aanvangshuurprijs voor middeldure huurwoningen wordt hiermee vastgelegd. De doelgroepenverordening regelt tevens voor welke doelgroepen de te bouwen sociale en middeldure huurwoningen bedoeld zijn. De doelgroepen worden bepaald aan de hand van inkomensgrenzen. Ook regelt de verordening dat de sociale huurwoning en de middeldure huurwoning gedurende een bepaalde periode beschikbaar moeten blijven voor de daarvoor aangewezen doelgroepen. Dit zijn de instandhoudingstermijnen.

De verordening regelt niet de toewijzing van de woningen, waarop deze verordening betrekking heeft, aan individuele huishoudens. Deze toewijzing vindt plaats op grond van het bepaalde in de huisvestingsverordening.

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 Ouder-Amstel.

Voor de middeldure huurwoningen geldt geen vergunningplicht. Om zonder onnodige administratieve lasten toch inzicht te kunnen krijgen in de wijze van verhuur van deze woningen gedurende de voorgeschreven instandhoudingstermijn, wordt in deze verordening een meldingsplicht bij burgemeester en wethouders opgenomen, middels het in bijlage 1 opgenomen meldingsformulier.

### Artikelsgewijze toelichting

#### Artikel 1 Definities

Waar mogelijk is in deze verordening eenzelfde begripsomschrijving gehanteerd als in de huisvestingsverordening.

Diensten van Algemeen Economisch Belang (DAEB), zoals omschreven onder lid c, zijn de in de Woningwet omschreven diensten van woningbouwcorporaties: sociale huurwoningen, bepaald maatschappelijk vastgoed en specifieke diensten voor de leefbaarheid.

Bij lid f merken we op dat, eveneens in lijn met de huisvestingverordening, het wonen van twee volwassenen in één woning te allen tijde dient te worden gezien als zijnde het gebruik door één huishouden. De onderlinge relatie dan wel het ontbreken daarvan is daarop niet van invloed.

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

Omwille van de leesbaarheid van deze verordening wordt onder i 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. Deze zogeheten huurtoeslaggrens bedraagt € 720,42 (prijspeil 2019). Bij het bepalen van de minimale huurprijs voor een middeldure huurwoning is eveneens aansluiting gezocht bij deze huurtoeslaggrens van € 720,42 (prijspeil 2019), zoals bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag. Op deze wijze wordt bereikt dat een goede aansluiting van het middeldure huursegment op het sociale huursegment ontstaat.

De bovengrens voor een middeldure huurwoning in het lage segment is bepaald op € 900,00 (prijspeil 2019). De bovengrens voor een middeldure huurwoning in het hoge segment is bepaald op € 1.100,00 (prijspeil 2019). Deze prijsgrenzen sluiten aan op de afspraken in Amstelland-Meerlanden met betrekking tot de prijsgrenzen voor de verschillende huurcategorieën in de monitor plancapaciteit.

De huurprijsgrenzen worden jaarlijks per 1 januari geïndexeerd. De maximale huurprijs voor een sociale huurwoning en daarmee 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 plaats door de rijksoverheid.

De indexering van de bovengrenzen van de middeldure huurwoningen is een gemeentelijke beleidskeuze. Gekozen is voor een jaarlijkse indexering op basis van de consumentenprijsindex van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS).

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 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 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.

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 woningen gedurende de instandhoudingstermijn beschikbaar houden voor de doelgroepen.

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 bepaald op 15 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 gehandeld met deze verordening dan wel het bestemmingsplan waarin deze regeling is opgenomen. Als een woning bijvoorbeeld wordt verkocht dan wel voor een te hoge huur wordt verhuurd gedurende de instandhoudingstermijn, kan de gemeente handhavend optreden op grond van de toezichthoudende bevoegdheden in de Algemene Wet Bestuursrecht, bijvoorbeeld door het opleggen van een last onder dwangsom.

Mochten de marktomstandigheden (bijvoorbeeld ten tijde van economische crisis) daartoe aanleiding geven is het voor het college mogelijk af te zien van handhaving of bij een verzoek daartoe de instandhoudingstermijn ten gunste van de aanvrager aanpassen.

### **Artikel 5 Meldingsplicht**

Voor de middeldure huurwoningen wordt geen vergunningplicht zoals voor de sociale huurwoningen opgelegd. 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 dient het formulier in bijlage 1 te worden gebruikt. 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 situaties waarin deze verordening niet of niet in redelijkheid voorziet een bijzondere voorziening treffen waarbij de bijzondere omstandigheden van een situatie wordt afgewogen.

---

**Artikel 7 Citeertitel**

Dit artikel spreekt voor zich.

**Artikel 8 Inwerkingtreding**

Dit artikel spreekt voor zich.