

Verordening doelgroepen woningbouw Heiloo 2020

De raad van de gemeente Heiloo:

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 27 augustus 2019;

gelezen het advies van de Commissie Openbare Ruimte d.d. 12 februari 2020;

gelet op artikel 147, lid 1 van de Gemeentewet;
gelet op artikel 149 van de Gemeentewet;
artikel 1.1.1, lid 1 onder d van het Besluit ruimtelijke ordening;

besluit:

vast te stellen de Verordening doelgroepen woningbouw Heiloo 2020.

Artikel 1. Begripsbepaling

In deze verordening wordt verstaan onder:

- a. aanvangshuurprijs: de huurprijs bij de start van de huurovereenkomst;
- b. burgemeester en wethouders: het college van burgemeester en wethouders van Heiloo;
- c. DAEB-norm: de inkomensgrens bedoeld in artikel 48, eerste lid, van de Woningwet;
- d. eigenaar: diegene die bevoegd is tot het in gebruik geven van - dan wel het treffen van voorzieningen aan een gebouw of gedeelte daarvan;
- e. huishouden: alleenstaande dan wel twee personen met of zonder kinderen, die een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren;
- f. huurprijs: de prijs die bij huur per maand is verschuldigd voor het enkele gebruik van een woonruimte;
- g. inkomen: rekeninkomen als bedoeld in artikel 1, aanhef en onder i van de Wet op de huurtoeslag;
- h. middeldure huurwoning: huurwoning als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, onder j van het Besluit ruimtelijke ordening;
- i. sociale huurwoning: huurwoning als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, onder d van het Besluit ruimtelijke ordening;
- j. toegelaten instelling: toegelaten instellingen, ook wel bekend onder de term woningcorporaties, zijn onderworpen aan de Woningwet 2015, het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 (BTIV) en de Ministeriële Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 (RTIV);
- k. woning: zelfstandige woonruimte.

Artikel 2. Huurprijsgrenzen

1. De huurprijsgrenzen voor sociale en middeldure huurwoningen zijn:
 - a. de aanvangshuurprijs voor middeldure huurwoningen bedraagt tenminste het bedrag bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag;
 - b. de maximale huurprijs voor sociale huurwoningen bedraagt ten hoogste het bedrag bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag;
 - c. de maximale huurprijs voor middeldure huurwoningen bedraagt ten hoogste € 950,00.
2. De in het eerste lid, onder a bedoelde minimale aanvangshuurprijs voor middeldure huurwoningen en onder b bedoelde maximale huurprijs 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 bedoelde maximale huurprijs voor 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 maximale huurprijs voor middeldure huurwoningen wordt jaarlijks per 1 januari geïndexeerd overeenkomstig de consumentenprijsindex van het Centraal Bureau voor de Statistiek.
5. De hoogte van de aanvangshuur van 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.
6. De hoogte van de huurprijs van middeldure huurwoningen dient gerekend vanaf de datum van eerste verhuur gedurende de instandhoudingstermijn zoals genoemd in artikel 4, met toepassing van het tweede en derde lid, te blijven vallen binnen de bandbreedte genoemd in het eerste lid.

Artikel 3. Doelgroep

1. Als doelgroep voor sociale huurwoningen worden aangemerkt huishoudens met een maximaal inkomen tot de DAEB-norm.
2. Als doelgroep voor middeldure huurwoningen als bedoeld in artikel 2, eerste lid, onder c van deze verordening worden aangemerkt huishoudens met een inkomen tot maximaal 1,5 keer de DAEB-norm.

Artikel 4. Instandhoudingstermijn

1. Sociale huurwoningen dienen gedurende een termijn van tenminste 20 jaar na de eerste ingebruikname voor de doelgroep beschikbaar blijven, tenzij hierover met toegelaten instellingen Prestatieafspraken over zijn gemaakt. De Prestatieafspraken treden dan in de plaats van dit artikel.
2. Middeldure huurwoningen, als bedoeld in artikel 2, eerste lid, onder c van deze verordening dienen gedurende een termijn van tenminste 20 jaar na de eerste ingebruikname voor de doelgroep beschikbaar te blijven.
3. Burgemeester en wethouders kunnen 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. Hardheidsclausule

Burgemeester en wethouders zijn 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 6. Citeertitel

Deze verordening wordt aangehaald als: 'Verordening doelgroepen woningbouw Heiloo 2020'.

Artikel 7. Inwerkingtreding

Deze verordening treedt in werking op 1 april 2020.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Heiloo in de openbare raadsvergadering van maandag 2 maart 2020.

*Mevrouw G.A. Beeksma
griffier*

*De heer T.J. Romeyn
voorzitter*

Nota van toelichting

Aanleiding en doel

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) biedt gemeenten de mogelijkheid bij bestemmingsplannen te eisen dat een bepaald percentage van categorieën woningen wordt gerealiseerd in nieuwbouwplannen. Dit kan voor de categorieën sociale huur, middeldure huur, sociale koop en particulier opdrachtgeverschap. De doelgroepenverordening vormt een wettelijke basis voor het doorvoeren van gemeentelijk woonbeleid in bestemmingsplannen. De doelgroepenverordening heeft alleen betrekking op nieuwbouw.

De woningbouwplannen en de volkshuisvestelijke doelen van de gemeente Heiloo vormen de uitgangspunten voor deze doelgroepenverordening.

De doelgroepenverordening kan worden toegepast door dit vast te leggen in het exploitatieplan. Het toepassen van de verordening is een keuze die afhankelijk van de afweging in elk exploitatieplan moet worden gemaakt.

In deze doelgroepenverordening is vastgelegd:

1. Wat de maximale (aanvangs)huren zijn voor zowel sociale- als middeldure huurwoningen;
2. Hoe deze (aanvangs)huren jaarlijks kunnen worden geïndexeerd;
3. Voor welke doelgroepen de betreffende woningen beschikbaar zijn;
4. Hoe lang de betreffende woningen minimaal binnen het vastgestelde prijssegment moeten blijven vallen (de instandhoudingstermijnen).

De verordening regelt niet de toewijzing van deze categorieën nieuwbouwwoningen aan individuele huishoudens. De toewijzing van sociale huurwoningen vindt plaats op basis van de Huisvestingsverordening. De Huisvestingsverordening geeft bepalingen over de woonruimteverdeling. Partijen, buiten de toegelaten instellingen, die in nieuwbouwprojecten naast middeldure huurwoning 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 Heiloo.

Voor de middeldure huurwoningen geldt geen vergunningplicht.

Artikelsgewijze toelichting

Artikel 1. Begripsbepaling

De inhoud spreekt in grote lijn voor zich. Waar mogelijk is in deze verordening eenzelfde begripsbepaling gehanteerd als in de Huisvestingsverordening. Ter verduidelijking merken wij het volgende op bij:

- DAEB-norm: 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.
- huishouden: Het wonen van twee volwassenen in één woning dient ten allen te worden gezien als zijnde het gebruik door één huishouden. De onderlinge relatie dan wel het ontbreken daarvan is daarop niet van invloed.
- huurprijs: Het enkele gebruik van een woning betekent de huurprijs zonder servicekosten, voorschot nutsvoorzieningen etc. Indien er kosten in rekening worden gebracht voor een parkeerplaats, vallen deze kosten binnen de huurprijs voor het enkele gebruik van de woning.
- middeldure huurwoning: Omwille van de toepasbaarheid van deze verordening wordt onder h. 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, dat is € 737,14 (prijspeil 2020). Deze maximale huurprijs voor een sociale huurwoning is vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening.

De minimale aanvangshuurprijs voor een middeldure huurwoning is gelijk aan de maximale huurprijs voor sociale huurwoningen, zoals bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag. Die grens bedraagt € 737,14 (prijspeil 2020). De bovengrens voor een middeldure huurwoning is bepaald op € 950,00 (prijspeil 2020).

Beide huurprijsgrenzen worden op 1 januari geïndexeerd. De maximale huurgrens voor sociale huurwoningen en de minimale huurgrens voor een middeldure huurwoning worden 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 van het middeldure segment 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 artikelen over verhoging van de huurprijs wordt onderscheid gemaakt tussen de aanvangshuur en huur. Zoals aangegeven is de aanvangshuur de huurprijs op het moment dat de huurovereenkomst wordt aangegaan. Lopende een huurovereenkomst kan de huurprijs van zowel sociale – als middeldure huurwoningen jaarlijks worden geïndexeerd. De huur binnen lopende huurovereenkomsten van sociale huurwoningen kan worden verhoogd overeenkomstig het bepaalde in artikel 12, tweede lid van het Besluit huurprijzen woonruimte. Als gevolg van deze huurverhogingen kan het in situaties waarbij een huishouden volgens de definitie niet meer behoort tot de doelgroep voor sociale huur voorkomen dat de huurprijs, als gevolg van inkomensafhankelijke huurverhoging, boven de maximale aanvangshuurprijs voor sociale huurwoningen uit stijgt. Bij mutatie zal de aanvangshuur van sociale huurwoningen te allen tijde binnen de vastgestelde grenzen moeten worden gebracht. Zowel de aanvangshuur als de huur van middeldure huurwoningen moet gedurende de instandhoudingstermijn binnen de aangegeven bandbreedte blijven vallen. Deze verordening regelt daarentegen niet de hoogte van de jaarlijkse huurverhoging die de verhuurder aan de huurders oplegt.

Artikel 3. Doelgroep

Dit artikel omschrijft de doelgroepen voor nieuw te bouwen sociale huurwoningen en voor middeldure huurwoningen. De afbakening van de doelgroepen vindt plaats door middel van maximale inkomensgrenzen. Gedurende een vastgelegde termijn (zie artikel 4) moet de woning voor deze doelgroepen in stand gehouden worden. Hierbij wordt aansluiting gezocht bij de systematiek van de huisvestingsverordening.

- De inkomensgrens voor de doelgroep voor sociale huur is gelijk aan de DAEB-norm. In 2020 bedraagt deze € 39.055.
- De inkomensgrens voor de doelgroep voor middeldure huurwoningen ligt op maximaal 1,5 keer de DAEB-norm. In 2020 is dit bedrag € 58.583. Dit bedrag wordt jaarlijks 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. Het Besluit ruimtelijke ordening schrijft een minimale instandhoudingstermijn voor van 10 jaar. Gelet op de wens van de gemeente Heiloo om zowel de instandhouding van sociale – als middeldure huurwoningen voor langere tijd te borgen, wordt in deze verordening de instandhoudingstermijn voor zowel sociale- als middeldure huurwoningen gesteld op 20 jaar na de eerste ingebruikname. De aan-

vangshuurprijs van sociale huurwoningen en de huurprijs van middeldure huurwoningen zal in die periode niet hoger mogen zijn dan de bovengrens die is vastgelegd in artikel 2 van deze verordening. Gedurende deze periodes moeten de woningen beschikbaar blijven voor de doelgroep.

Met toegelaten instellingen (corporaties) worden meestal Prestatieafspraken gemaakt. Hierin worden ook afspraken gemaakt over betaalbaarheid, bereikbaarheid en beschikbaarheid van sociale huurwoningen. Deze afspraken treden in de plaats van de instandhoudingstermijn van deze verordening. Indien woningen binnen de termijn van 20 jaar 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 wordt verkocht dan wel voor een te hoge huur wordt verhuurd gedurende de instandhoudingstermijn, kunnen burgemeester en wethouders, bijvoorbeeld door het opleggen van een last onder dwangsom, handhavend optreden. 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. 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 wordt afgewogen.

Artikel 6. Citeertitel

Dit artikel spreekt voor zich.

Artikel 7. Inwerkingtreding

Dit artikel spreekt voor zich.