

Doelgroepenverordening Wageningen 2020

Artikelen

Artikel 1 Begripsbepaling

Deze verordening verstaat onder:

a. Sociale huurwoning: een huurwoning met een aanvangshuurprijs onder de grens als bedoeld in art. 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag. De maximale aanvangshuurprijs wordt jaarlijks per 1 januari geïndexeerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 27, eerste lid van de Wet op de huurtoeslag. Onzelfstandige woonruimte of onzelfstandige kamers en studentenhuisvesting worden niet beschouwd als sociale huur.

b. Sociale koopwoning: een koopwoning met een koopprijs vrij op naam (VON) van ten hoogste € 195.000,-. Indien deze woning een energieprestatie coëfficiënt (EPC) van 0 of lager heeft, of een 'nul op de meter woning' betreft, dan geldt een koopprijs van maximaal € 220.000. Gemeentelijk indexering vindt jaarlijks per 1 januari plaats overeenkomstig de mate van indexering van de sociale huurprijsgrens.

c. Geliberaliseerde woning voor middenhuur: 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 € 900,- per maand. Gemeentelijke indexering van deze maximale aanvangshuurprijs vindt jaarlijks per 1 januari plaats overeenkomstig de mate van indexering van de sociale huurprijsgrens.

d. Onzelfstandige woonruimte of kamer: woonruimte welke niet door één persoon of één huishouden kan worden bewoond, zonder daarbij afhankelijk te zijn van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte (zoals een eigen voordeur, keuken, toilet en badkamer), welke voorzieningen gedeeld worden met anderen. Een uitzondering hierop vormt een kamer in een verzorgings- of verpleeghuis. Kamergewijze verhuur behoort ook tot onzelfstandige woonruimte.

e. Gebruiksoppervlakte: gebruiksoppervlakte als bedoeld in NEN 2580, hierna te noemen gbo, is de bruikbare vloeroppervlakte, geschikt voor het beoogd gebruik.

f. Huishouden: een alleenstaande of twee of meer personen die de intentie hebben om bestendig, voor onbepaalde tijd, een met een gezinsverband vergelijkbaar samenlevingsverband met elkaar aan te gaan.

g. 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 in het peiljaar.

h. Huurprijs: de prijs die bij huur per maand is verschuldigd voor het enkele gebruik van een woonruimte.

i. Peiljaar: kalenderjaar voorafgaand aan de datum van de start bouw van de betreffende woning.

j. Huiswaarts.nu: website waar woningzoekenden zich kunnen inschrijven voor het verkrijgen van woonruimte met een huurprijs beneden de huurliberalisatiegrens.

k. DAEB-norm (Diensten van Algemeen Economisch Belang): de inkomensgrens bedoeld in artikel 48, eerste lid van de Woningwet.

l. Eigenaar: diegene die bevoegd is tot het in gebruik geven van - dan wel het treffen van voorzieningen aan een gebouw of gedeelte daarvan.

m. Aanvangshuur: huurprijs bij de start van de huurovereenkomst.

n. Seniorenwoningen: Sociale huurwoningen van minimaal 65 m² gbo die zonder trappen van buitenaf bereikbaar zijn en waarbij de primaire ruimtes (de keuken, het sanitair, de woonkamer en minimaal één slaapkamer) zich op dezelfde woonlaag bevinden. Deze woningen kunnen specifiek toegewezen worden aan de doelgroep 65+ers.

o. Woningen geschikt voor senioren: Middeldure huurwoningen of koopwoningen van minimaal 65 m² gbo die zonder trappen van buitenaf bereikbaar zijn en waarbij de primaire ruimtes (de keuken, het sanitair, de woonkamer en minimaal één slaapkamer) zich op dezelfde woonlaag bevinden.

Artikel 2 Doelgroep sociale huurwoningen

De doelgroep voor sociale huurwoningen zijn huishoudens met een Huishoudeninkomen zoals bedoeld in de Woningwet 2015. De gemeente Wageningen kent geen vergunningplicht voor sociale huurwoningen. De toewijzing van sociale huurwoningen van de Toegelaten Instellingen in Wageningen vindt plaats via het woonruimteverdeelsysteem Huiswaarts.nu. Wanneer niet van dit systeem gebruik wordt gemaakt is de belangrijkste eis dat het inschrijfsysteem en het verdeelmodel transparant moeten zijn richting burgers en woningzoekenden.

Artikel 3 Doelgroep sociale koopwoningen

De doelgroep voor sociale koopwoningen zijn huishoudens die op het moment van de start van de inschrijfprocedure voor de desbetreffende woning(en) een gezamenlijk huishoudeninkomen van maximaal

1,5 keer de DAEB-norm. In 2020 is dit bedrag € 58.582. Dit bedrag wordt jaarlijks geïndexeerd conform artikel 48, eerste lid van de Woningwet.

Artikel 4 Doelgroep geliberaliseerde woning voor middenhuur

De doelgroep voor middenhuur woningen zijn huishoudens die op het moment van de start van de inschrijfprocedure voor de desbetreffende woning(en) een gezamenlijk jaarlijks huishoudeninkomen van maximaal 1,5 keer de DAEB-norm. In 2019 is dit bedrag € 58.582.. Dit bedrag wordt jaarlijks geïndexeerd conform artikel 48, eerste lid van de Woningwet.

Artikel 5 Prijs-/kwaliteitverhouding

Ten aanzien van de prijs en kwaliteit van sociale huurwoningen, middenhuur woningen en sociale koopwoningen is verplicht om de onderstaande prijs-/kwaliteitsverhouding toe te passen:

1. Een sociale huurwoning tot de kwaliteitskortingsgrens, als bedoeld in art. 20, eerste lid, van de Wet op de huurtoeslag, dient een woonoppervlakte van ten minste 30m² gbo te hebben.
2. Een sociale huurwoning tot de 1e aftoppingsgrens, als bedoeld in art. 20, tweede lid, onder a van de Wet op de huurtoeslag, dient een woonoppervlakte van ten minste 40m² gbo te hebben.
3. Een sociale huurwoning tot de 2e aftoppingsgrens, als bedoeld in art. 20, tweede lid, onder b, van de Wet op de huurtoeslag, dient een woonoppervlakte van ten minste 45m² gbo te hebben.
4. Een sociale huurwoning boven de 2e aftoppingsgrens tot de grens, bedoeld in art. 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag dient een woonoppervlakte van ten minste 55m² gbo te hebben.
5. Een sociale koopwoning dient minimaal een oppervlakte van ten minste 55m² gbo te hebben.
6. Voor geliberaliseerde woningen in middenhuur gelden de volgende minimale gebruiksoppervlaktes:

Maximale aanvangshuur in €	Minimale gebruiksoppervlakte in m ²
€ 750	55
€ 830	65
€ 900	75

Artikel 6 Vereisten voor woningen voor senioren

Voor 'seniorenwoningen' en 'woningen geschikt voor senioren' zijn een aantal algemene vereisten gesteld. Deze zijn:

- a. Onder binnendeuren zijn geen drempels aanwezig;
- b. In de slaapkamer is ruimte voor verzorging aan bed;
- c. Er is ruimte voor stalling van een scootmobiel, inclusief oplaadpunt;
- d. De woning heeft zelfstandige en/of gemeenschappelijke buitenruimte;
- e. Er is basisinfrastructuur ten behoeve van domotica aanwezig.

Artikel 7 Differentiatie woningbouw

De differentiatie van de nieuwbouw per woningbouwproject is vastgelegd in de woningmarktstrategie van de gemeente Wageningen. Deze is op 28 oktober 2019 vastgesteld door de gemeenteraad van Wageningen. De woningmarktstrategie wordt in ieder geval in 2023 geëvalueerd. Als er tussentijds wijzigingen plaatsvinden in de differentiatie zal hierover een raadsbesluit worden genomen. Voor de differentiatie van de nieuwbouw verwijzen wij naar het op dat moment geldende raadsbesluit 'woningmarktstrategie Wageningen'.

Artikel 8 Instandhouding

1. Sociale huurwoningen dienen gedurende een termijn van ten minste 25 jaar vanaf eerste ingebruikname, voor de doelgroep als sociale huurwoning beschikbaar te blijven.
2. Sociale koopwoningen of sociale koopwoningen die als zodanig zijn opgeleverd, dienen gedurende een termijn van ten minste 10 jaren na eerste ingebruikname voor de doelgroep als sociale koopwoning beschikbaar te blijven.
3. Middenhuurwoningen dienen gedurende een termijn van ten minste 15 jaren na eerste ingebruikname, voor de doelgroep als middenhuurwoningen beschikbaar te blijven.

Artikel 9 Meldingsplicht

Door of namens de eigenaar dient voor de verhuur van sociale of middenhuur woningen jaarlijks een overzicht te worden overlegd aan het college van burgemeester en wethouders om aan te tonen dat

de huurprijzen nog in lijn zijn met deze verordening. Dit geldt gedurende de in artikel 8 van deze verordening gestelde instandhoudingstermijn voor het betreffende woningsegment.

Artikel 10 Hardheidsclausule

Het college kan in bijzondere gevallen ten gunste van de belanghebbende van het bepaalde in deze verordening of de deelverordeningen gemotiveerd afwijken, indien toepassing van de betreffende verordening tot onbillijkheden van overwegende aard leidt.

Artikel 11 Toezicht

Met het toezicht op de naleving van het bij of krachtens deze verordening bepaalde zijn belast de bij besluit van het college aangewezen personen.

Artikel 12 Inwerkingtreding

1. De Verordening Doelgroepenverordening Wageningen 2020 treedt in werking op 1 augustus 2020.
2. In afwijking van lid 1 treedt de verordening op grond van de Referendumverordening niet in werking binnen 6 weken na de datum van de officiële publicatie.
3. Wanneer een inleidend verzoek wordt toegelaten, dan wordt de inwerkingtreding tot nadere bekendmaking uitgesteld.

Artikel 13 Citeertitel

Deze verordening kan worden aangehaald als 'Doelgroepenverordening Wageningen 2020'.

Toelichting 'Doelgroepenverordening Wageningen 2020'

Aanleiding en doel

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) biedt gemeenten de mogelijkheid om in bestemmingsplannen te eisen dat een bepaald percentage sociale huur en/of sociale koopwoningen gerealiseerd moet worden. Sinds 1 juli 2017 is het ook mogelijk om dit voor middenhuur woningen te regelen.

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) heeft de rijksoverheid gedefinieerd wat wordt begrepen onder sociale huur- en koopwoningen en middenhuur woningen. De definiëring van de doelgroep voor deze woningen wordt in het Bro echter bij de gemeente gelegd. Dat betekent dat de gemeente een doelgroepenverordening moet hebben om kwalitatieve eisen te kunnen stellen in nieuwe bestemmingsplannen en exploitatieplannen. In de voorliggende verordening definieert de gemeente Wageningen de doelgroepen voor sociale huur- en koopwoningen en middenhuur woningen door inkomensgrenzen.

Daarnaast worden in deze verordening minimale oppervlaktes aan woningcategorieën gesteld en de instandhoudingstermijn bepaald, binnen de in het Bro gestelde grenzen.

Met de vaststelling van deze doelgroepenverordening ontstaat een wettelijke basis om te borgen dat sociale huurwoningen, sociale koopwoningen en midden huurwoningen worden gebouwd en blijven behouden voor de doelgroepen en doorstroming op de woningmarkt van Wageningen op gang komt. De doelgroepenverordening heeft alleen betrekking op nieuwbouw. Specifieker: de doelgroepenverordening is van toepassing op alle nieuwbouwplannen in de gemeente Wageningen. Een uitzondering hierop zijn die plannen waarvoor op het moment van inwerkingtreding van deze verordening al afspraken zijn gemaakt over de in deze doelgroepenverordening Wageningen 2020 opgenomen onderwerpen in:

- Afgesloten anterieure contracten óf
- Anterieure contracten waarvoor de onderhandelingen over de totstandkoming van deze contracten al in een zodanig gevorderd stadium zijn, dat het in strijd is met de goede trouw van de precontractuele fase om de doelgroepenverordening nog van toepassing te laten zijn.
- De doelgroepenverordening zal daar waar nodig planologisch-juridisch geborgd worden in het betreffende bestemmingsplan danwel de omgevingsvergunning.

Artikelsgewijze toelichting

Artikel 1 Definities

De inhoud van a. tot en met g. en i. tot en met m. spreekt voor zich. Bij h. betekent het enkele gebruik van een woonruimte de huurprijs zonder servicekosten of voorschot nutsvoorzieningen. Omwille van de toepasbaarheid van deze verordening wordt onder c. het begrip 'middenhuur huur' gehanteerd voor

het begrip ‘geliberaliseerde woning voor middenhuur’, zoals toegepast in het Besluit ruimtelijke ordening. De begrippen onder n. en o. zijn afkomstig uit de woningmarktstrategie Wageningen 2019.

Bij het bepalen van de maximale huurprijs voor een sociale huurwoning en 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. Daarmee sluit de grens aan bij het de bedragen zoals genoemd in artikel 1.1.1, eerste lid onder d en j van het Besluit ruimtelijke ordening. Die grens bedraagt op dit moment € 737,14 (prijspeil 2020). De bovengrens voor een middeldure huurwoning is bepaald op € 900 (prijspeil 2020). Deze bovengrens is overeenkomstig de grens die is vastgesteld in de Woningmarktstrategie gemeente Wageningen.

De aanvangshuurprijzen worden jaarlijks op 1 januari geïndexeerd. De minimale aanvangshuurprijs voor een middeldure huurwoning wordt jaarlijks geïndexeerd met een verhoging zoals bepaald in artikel 27, eerste lid van de Wet op de huurtoeslag. Hiermee is aansluiting gezocht bij de huurtoeslaggrens zoals de rijksoverheid hanteert voor zelfstandige woonruimten. De indexeringsgrondslag van de bovengrens is een gemeentelijke beleidskeuze. Gekozen is voor eenzelfde mate van indexatie zoals die gehanteerd wordt bij de sociale huur. Dus op basis van de verhouding tussen de sociale huurprijs zoals die wordt bepaald in jaar x ten opzichte van het voorgaande jaar x-1. De op basis daarvan berekende bedragen worden naar boven afgerond op hele euro's.

Voor sociale koopwoningen wordt de grens gehanteerd van €195.000. Dit is exclusief € 15.000,- extra hypotheekruimte die de bank verstrekt bij garantie van een energieneutrale woning (EPC 0.00) óf € 25.000 voor een ‘nul op de meter woning’ afhankelijk van de op dat moment geldende regelingen. Indexering van deze VON-prijs vindt op zelfde wijze plaats als de indexering van de middenhuur. De indexeringsgrondslag van de bovengrens is een gemeentelijke beleidskeuze. Bij deze sociale koopwoning is in de prijs van de woning minimaal een stelpost voor een keuken en badkamer opgenomen.

De gemeente beschouwt studentenhuysvesting en kamergewijze verhuur niet als onderdeel van het sociale huur segment en regels hierover zijn derhalve niet in deze verordening opgenomen. De beleidsregels Kamergewijze verhuur Gemeente Wageningen 2019 en de jaarlijkse prestatieafspraken met Idealis zijn hier voorliggend in. Deze doelgroepenverordening gaat alleen over zelfstandige woonruimte.

Artikel 2, 3 & 4 Doelgroep

Dit artikel omschrijft de doelgroepen voor nieuw te bouwen sociale huurwoningen, middeldure huurwoningen en sociale koopwoningen. De afbakening van de doelgroepen vindt plaats door middel van maximale inkomensgrenzen. Gedurende een vastgelegde termijn (zie artikel 8) moet de woning voor deze doelgroepen in stand gehouden worden.

De inkomensgrens voor de doelgroep voor sociale huur gelden de rijksinkomensgrenzen voor sociale huur. De inkomensgrens voor de doelgroep voor middeldure huurwoningen en sociale koopwoningen ligt op maximaal 1,5 keer de DAEB-norm. In 2020 is dit bedrag € 58.582. Dit bedrag wordt jaarlijks geïndexeerd conform artikel 48, eerste lid, van de Woningwet.

Artikel 5 Prijs- kwaliteitsverhouding

De gemeente Wageningen wil dat nieuwe woningen voldoende woonkwaliteit hebben, ook op langere termijn. Om een goede prijs-kwaliteit te borgen moeten nieuw te bouwen sociale- en middenhuurwoningen een minimale oppervlakte hebben die in verhouding is met de huurprijs. Hiervoor zijn een aantal staffels ingesteld, die voor sociale huur starten bij een minimale gebruiksoppervlakte van 30m² (bij een aanvangshuur tot kwaliteitskortingsgrens) en voor middenhuur starten bij een minimale gebruiksoppervlakte van 55m² (bij een maximale aanvangshuur van € 750 per 1 januari 2020). Voor een sociale koopwoning geldt ook een minimale oppervlakte van minimaal 55 m² gbo.

Artikel 6 Woningen voor senioren

Op 28 oktober 2019 heeft de gemeente Wageningen in opvolging van de Woonvisie een woningmarktstrategie opgesteld, waarin definities zijn opgenomen voor woningen voor senioren. De gemeente Wageningen wil de bouw van woningen voor senioren stimuleren en hierbij de juiste vereisten opnemen zodat senioren daadwerkelijk langer zelfstandig in de woning kunnen blijven wonen. Hierbij is aangegeven dat nadere criteria werden opgenomen in de doelgroepenverordening. Bij deze criteria is aansluiting gezocht bij artikel 4 f en 4g van het Verdrag inzake de rechten van personen met een handicap.

Artikel 7 Differentiatie woningbouw

Op 10 oktober 2016 heeft de gemeenteraad de Woonvisie “Samen Wonen” vastgesteld. Vanaf die datum gelden als uitgangspunt voor het woningbouwprogramma van nieuwbouwprojecten de beleidskeuzen

uit de Woonvisie Wageningen “Samen Wonen”, die gericht zijn op doorstroming en het voorzien in een woningbehoefte voor starters, senioren en kenniswerkers. Het toevoegen van de juiste woningen vergroot de keuzevrijheid voor diverse doelgroepen. Daarnaast krijgen starters op de woningmarkt meer kans als de doorstroming op gang komt. Op 28 oktober 2019 heeft de gemeente Wageningen in opvolging van de Woonvisie een woningmarktstrategie opgesteld, waarin een toetsingskader is opgenomen met betrekking tot doelgroepen en woningtypen voor nieuwe woningbouw plannen. Alle nieuwe initiatieven voor woningbouw worden getoetst aan de woonvisie en de woningmarktstrategie. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in de grootte van woningbouwplannen. Een aantal criteria zijn harde uitgangspunten, dit zijn vereisten voor ruimtelijke initiatieven. Andere criteria zijn zacht, waarbij per criterium punten kunnen worden toegekend. Voor de differentiatie van de nieuwbouw verwijzen wij naar het op dat moment geldende raadsbesluit ‘woningmarktstrategie Wageningen’.

De gemeente beschouwt de toegelaten instellingen als de eerst aangewezen organisatie voor de sociale sector (sociale woningbouw en studentenhuisvesting), gezien hun binding met de stad, beheer en sociaal-maatschappelijke activiteiten. Dit betekent dat de gemeente bij ontwikkelingen in de sociale huur of studentenhuisvesting de eigenaar of ontwikkelaar verzoekt om als eerste in gesprek te gaan met de betreffende toegelaten instellingen voor realisatie van dit segment.

Artikel 8 Instandhoudingstermijn

De verhuurder moet de woning gedurende een minimale instandhoudingstermijn beschikbaar houden voor de doelgroep. De minimale instandhoudingstermijn voor sociale huurwoningen is bepaald op 25 jaar na de eerste ingebruikname. De minimale instandhoudingstermijn voor middeldure huurwoningen is bepaald op 15 jaar. Voor sociale koopwoningen is de minimale instandhoudingstermijn 10 jaar. De huurprijs van middeldure huurwoningen zal in die periode niet hoger mogen zijn dan de bovengrens die is vastgelegd in artikel 1c van deze verordening. De huurprijs van sociale koopwoningen zal in de periode niet hoger mogen zijn dan de bovengrens die is vastgelegd in artikel 1b van deze verordening. Indien woningen binnen de gestelde termijnen worden onttrokken aan de opgelegde categorie, wordt in strijd gehandeld met de doelgroepenverordening. Als bijvoorbeeld een woning wordt verkocht aan een eigenaar-bewoner 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. Zie hiervoor artikel 11.

Artikel 9 Meldingsplicht

Om toezicht te kunnen houden op de naleving van het bepaalde in deze verordening is een jaarlijkse meldingsplicht opgenomen. 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.

Aangezien de gemeente jaarlijks prestatieafspraken met corporaties vastlegt en het gebruikelijk is dat daarin bepalingen over de omvang van de woningvoorraad en eventuele mutaties van de woningvoorraad zijn vastgelegd, levert een meldingsplicht voor de corporaties een onnodige, dubbele administratieve last op. Om deze reden worden woningcorporaties ontheven van de meldingsplicht.

Artikel 10 Hardheidsclausule

Het college kan van deze verordening afwijken als de toepassing ervan leidt tot bijzondere hardheid in een bepaald geval. Dat wil zeggen dat de toepassing van de verordening tot een onvoorzien en onredelijk benadelend gevolg zou leiden voor de betreffende verhuurder waarop de verordening van toepassing is. De hardheidsclausule wordt slechts in uitzonderlijke gevallen toegepast. Er kan niet vooraf worden geconcretiseerd om welke gevallen en welke gevolgen het zal gaan. Dat de verordening op zich genomen nadelig kan uitvallen voor een verhuurder is geen reden voor toepassing van de hardheidsclausule.

Artikel 11 Toezicht

Indien woningen binnen de gestelde termijnen worden onttrokken aan de opgelegde categorie, wordt in strijd gehandeld met de doelgroepenverordening. Als bijvoorbeeld een woning wordt verkocht aan een eigenaar-bewoner 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.

Artikel 12 Inwerkingtreding

Dit artikel spreekt voor zich.

Artikel 13 Citeertitel

Dit artikel spreekt voor zich.

*Aldus besloten in de openbare vergadering van 15 juni 2020
de voorzitter,
G.J.M. van Rumund
de griffier,
E. Speet*