

Doelgroepenverordening gemeente Purmerend 2020

De raad van de gemeente Purmerend,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 15 september 2020,
gelet op de artikelen 147 en 149 van de Gemeentewet;
gelet op artikel 3.1, eerste lid van de Wet ruimtelijke ordening;
gelet op artikel 1.1.1, eerste lid, onder d, e en j van het Besluit ruimtelijke ordening;
gezien de 'Nota kaders en instrumenten woningbouw programmering; Spelregels 30-30-40';

BESLUIT:

de Doelgroepenverordening gemeente Purmerend 2020 vast te stellen

Artikel 1 Definities

In deze verordening wordt verstaan onder:

- a. aanvangshuurprijs: de huurprijs bij de aanvangsdatum van de huurovereenkomst;
- b. college: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Purmerend;
- c. bruto modaal inkomen: het meest voorkomende inkomen in Nederland, zoals dit door het Centraal Planbureau (CPB) in haar kerngegevens tabel bij het Centraal Economische Plan is opgenomen;
- d. eerste ingebruikname: de datum waarop een woning, als bedoeld in deze verordening, na bouwoplevering op grond van de huurovereenkomst voor het eerst aan een huurder ter beschikking wordt gesteld;
- e. huishouden: een alleenstaande, dan wel twee personen met of zonder kinderen, die een gemeenschappelijke huishouding voeren of wensen te voeren;
- f. huurprijs: de prijs die maandelijks bij huur verschuldigd is voor het enkele gebruik van een woonruimte;
- g. inkomen: het rekeninkomen zoals bedoeld in artikel 1, onder i van de Wet op de huurtoeslag;
- h. ingezetene: een natuurlijk persoon die deel uitmaakt van een huishouden en die de afgelopen 5 jaar woonachtig is geweest in de gemeente Purmerend en die in de Basisregistratie personen van de gemeente Purmerend is ingeschreven;
- i. middeldure huurwoning: een huurwoning zoals bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, onder j van het Besluit ruimtelijke ordening;
- j. raad: de raad van de gemeente Purmerend;
- k. sociale huurwoning: een huurwoning zoals bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, onder d van het Besluit ruimtelijke ordening;
- l. woonruimte: besloten ruimte die, al dan niet tezamen met één of meer andere ruimten, bestemd of geschikt is voor bewoning door een huishouden.

Artikel 2 Doelgroepen en toewijzing

1. Doelgroep voor sociale huurwoningen zijn huishoudens met ten hoogste een inkomen als bedoeld in art. 2.2.2 lid 1 van de Huisvestingsverordening gemeente Purmerend 2018.
2. Doelgroep voor middeldure huurwoningen zijn huishoudens met een inkomen tot ten hoogste 1,5 keer het bruto modaal inkomen (zijnde € 54.750 (prijsspeil 2020)).
3. Bij de toewijzing van middeldure huurwoningen vindt de toewijzing zoveel als mogelijk plaats aan ingezetenen. Indien er meer ingezetenen zijn die hun woonwens met betrekking tot één aangeboden woning kenbaar hebben gemaakt op de daarvoor geëigende wijze, wordt door middel van loting, onder toezicht van de notaris, besloten welke ingezetene in aanmerking komt voor de woning.
4. Het college kan nadere regels geven voor de toewijzing van middeldure huurwoningen.

Artikel 3 Instandhoudingstermijnen

1. Sociale huurwoningen blijven gedurende een termijn van ten minste 25 jaar na de eerste ingebruikname voor de doelgroep voor sociale huurwoningen beschikbaar.
2. Middeldure huurwoningen blijven gedurende een termijn van ten minste 15 jaar na de eerste ingebruikname voor de doelgroep voor middeldure huurwoningen beschikbaar.

Artikel 4 Huurprijsgrenzen

1. De aanvangshuurprijs van een middeldure huurwoning bedraagt ten minste het bedrag dat is bepaald door toepassing van artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag en ten hoogste € 1.032,- (prijspeil 2020).
2. De in het eerste lid van dit artikel genoemde hoogste aanvangshuurprijs van een middeldure huurwoning wordt ieder opeenvolgend kalenderjaar vastgesteld op 140% van het bedrag dat is bepaald door toepassing van artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag.
3. Gedurende de instandhoudingstermijn blijft de huurprijs van een sociale huurwoning onder het bedrag zoals dit is genoemd in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag.
4. Gedurende de instandhoudingstermijn blijft de huurprijs van een middeldure huurwoning binnen de bandbreedte zoals die is genoemd in het eerste en tweede lid van dit artikel.
5. Het derde lid van dit artikel is niet van toepassing indien, met inachtneming van artikel 252a van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek, een huurverhoging wordt toegepast voor huishoudens met een inkomen boven 1,5 keer het bruto modaal inkomen.

Artikel 5 Percentages woningen ten behoeve van doelgroepen

1. Bij het vaststellen van bestemmingsplannen of omgevingsplan door de raad, draagt de raad ervoor zorg dat deze in gezamenlijkheid bijdragen aan het behalen van de ambities van de raad met betrekking tot het realiseren van nieuw te bouwen sociale en middeldure huurwoningen.
2. De ambities van de raad met betrekking tot onderscheiden categorieën van nieuw te bouwen woningen zijn als volgt:
 - a sociale huurwoningen: ten minste 30% van de nieuw te realiseren woningvoorraad van de gemeente Purmerend;
 - b middeldure huurwoningen en betaalbare koopwoningen: 30% van de nieuw te realiseren woningvoorraad van de gemeente Purmerend.

Artikel 6 Meldingsplicht

1. Gedurende de instandhoudingstermijn wordt binnen vier weken na de ondertekening van een huurovereenkomst, iedere nieuwe huurovereenkomst van verhuur van sociale huurwoningen en middeldure huurwoningen door of namens de eigenaar gemeld bij het college.
2. Het college kan nadere regels stellen met betrekking tot de wijze waarop de melding plaatsvindt.

Artikel 7 Hardheidsclausule

In gevallen waar de toepassing van deze verordening naar de mening van het college tot een bijzondere hardheid leidt, is het college bevoegd van deze verordening af te wijken om zo de bijzondere hardheid in redelijkheid weg te nemen.

Artikel 8 Citeertitel

Deze verordening wordt aangehaald als: Doelgroepenverordening Purmerend 2020.

Artikel 9 Inwerkingtreding

Deze verordening treedt in werking één dag na publicatie in het Gemeenteblad van Purmerend.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering d.d. 29 oktober 2020

de loco-griffier,
A.B. Visser
de voorzitter,
D. Bijl

Toelichting

Aanleiding en achtergrond

De gemeente Purmerend heeft de ambitie om tot 2040 ongeveer 10.000 woningen aan de bestaande woningvoorraad toe te voegen.

Om de diversiteit en doorstroom te bevorderen geldt voor de nieuwbouw als uitgangspunt dat ten minste 30% van die woningen beschikbaar komt voor sociale huur en 30% voor middeldure huur- en/of betaalbare koopwoningen. Deze ambitie is vastgelegd in de Nota Kaders en instrumenten woningbouw programmering; spelregels 30-30-40. Deze nota vormt daarmee het uitgangspunt voor deze doelgroepenverordening.

De Wet ruimtelijke ordening biedt een gemeente de mogelijkheid om in bestemmingsplannen te eisen dat een bepaald percentage van daarin genoemde categorieën woningen wordt gerealiseerd bij nieuwbouwplannen. De categorieën van woningen waarvoor dit in een bestemmingsplan kan worden geregeld zijn:

1. sociale huurwoningen;
2. middeldure huurwoningen;
3. sociale koopwoningen;
4. particulier opdrachtgeverschap.

Het betreft daarmee woningen voor specifiek benoemde doelgroepen. De juridische basis voor het doorvoeren van gemeentelijk woonbeleid voor deze doelgroepen moet zijn vastgelegd in een zogeheten doelgroepenverordening. Een doelgroepenverordening heeft alleen betrekking op nieuwbouw. Deze Doelgroepenverordening Purmerend 2020 vormt de basis voor het doelgroepenbeleid van de gemeente Purmerend.

Algemene beschouwing op de inhoud

In deze verordening is invulling gegeven aan het woonbeleid met betrekking tot doelgroepen bij de realisatie van sociale huurwoningen en middeldure huurwoningen.

De woningcategorieën binnen de huurwoningen worden onderscheiden door de hoogte van de aanvangshuurprijs bij de eerste ingebruikname van de woning.

De bovengrens van de aanvangshuurprijs voor de sociale huurwoningen en tegelijk de ondergrens van de aanvangshuurprijs voor middeldure huurwoningen is geregeld als grens die is opgenomen in de Wet op de huurtoeslag (artikel 13, eerste lid, onder a Wet op de huurtoeslag). De bovengrens van de aanvangshuurprijs voor middeldure huurwoningen moet door de gemeente worden vastgesteld. In deze verordening heeft de raad ervoor gekozen **deze grens bij de inwerkingtreding van deze verordening op € 1.032,-** (prijspeil 2020) te stellen.

De doelgroepen waarvoor de huurwoningen moeten worden gerealiseerd worden gerelateerd aan hun onderscheiden inkomen.

Om te zorgen dat de realisatie van de ambities op het gebied van sociale huurwoningen en middeldure huurwoningen gekenmerkt wordt door een zekere mate van continuïteit zijn in de verordening minimale instandhoudingstermijnen opgenomen. Dat zijn de periodes waarin de categorieën woningen beschikbaar moeten blijven voor de daarvoor aangewezen doelgroepen.

Voor de verdeling van sociale huurwoningen heeft raad de Huisvestingsverordening Purmerend 2018 vastgesteld. De huisvestingsverordening geeft regels met betrekking tot de woonruimteverdeling en de eventueel daarvoor benodigde vergunningen.

In deze doelgroepenverordening is invulling gegeven aan de wens van de raad middeldure huurwoningen bij voorkeur toe te wijzen aan ingezetenen van de gemeente Purmerend.

De verordening en de toekomstige Omgevingswet

Op dit ogenblik is de inwerkingtreding van de Omgevingswet voorzien; vooralsnog lijkt deze op 1 januari 2022 in werking te treden. Deze wet biedt onder meer de nieuwe basis voor het door de gemeente te voeren beleid op het gebied van doelgroepen. In de gemeentelijke omgevingsvisie legt de gemeente vast welk langetermijnbeleid zij beoogt. In het (mede daarop gebaseerde) omgevingsplan wordt de uitwerking van dit langetermijnbeleid verder vorm gegeven.

Artikelsgewijze toelichting

Artikel 1 Definities

De inhoud van de onderdelen a, b, d en j van dit artikel spreekt voor zich.

In onderdeel c is gekozen voor een inkomensnorm die gebaseerd is op 1,5 keer het bruto modaal inkomen. Dit inkomen wordt regelmatig door het Centraal Planbureau in het door haar opgestelde Centraal Economisch Plan gepubliceerd.

Vanwege de grote samenhang van deze verordening met de Huisvestingsverordening Purmerend 2018 is er voor gekozen om de definities die in die verordening gegeven zijn voor de begrippen huishouden, inkomen en woonruimte (de onderdelen e, g en l) hier over te nemen.

Door het gebruik **van de zinsnede 'enkele gebruik van een woonruimte' in onderdeel f** van dit artikel, komt tot uiting dat het bij de huurprijs gaat om de huurprijs zonder opslagen, zoals servicekosten of voorschotten voor nutsvoorzieningen.

Voor de definities van de begrippen sociale huurwoning en middeldure huurwoning (onderdelen i en k) is verwezen naar de definities van deze cruciale begrippen zoals die zijn opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening. Omdat de basis van de verordening voor dit type woningen ligt in het Besluit ruimtelijke ordening (en de daaraan ten grondslag liggende Wet ruimtelijke ordening) en er daarom geen licht mag zitten tussen de begrippen in deze regelingen, is ervoor gekozen te verwijzen naar de definities uit het Besluit ruimtelijke ordening. Daarbij wordt opgemerkt dat het Besluit ruimtelijke ordening spreekt over **'geliberaliseerde woning voor middenhuur', daar waar in deze verordening daarvoor de term 'middeldure huurwoning' is gebruikt. Deze term is gekozen vanwege de leesbaarheid van deze verordening.**

Artikel 2 Doelgroepen en toewijzing

Dit artikel beschrijft de doelgroepen bij nieuw te bouwen sociale huurwoningen en middeldure huurwoningen. De doelgroepen zijn afgebakend met behulp van maximale inkomensgrenzen.

Bovendien is in de doelgroepenverordening opgenomen dat ingezetenen van de gemeente Purmerend voorrang krijgen bij de toewijzing van de middeldure huurwoningen.

Op deze wijze wordt gestimuleerd dat inwoners van de gemeente zo veel als mogelijk gelegenheid krijgen om binnen de grenzen van de gemeente te blijven wonen.

Artikel 3 Instandhoudingstermijnen

Op grond van dit artikel van de verordening moet een verhuurder van een sociale of middeldure huurwoning de woning, gerekend vanaf het eerste moment van in gebruikname, gedurende een minimale termijn beschikbaar houden voor de doelgroep waarvoor de woning bedoeld is. De zogeheten instandhoudingstermijn.

Voor sociale huurwoningen is de instandhoudingstermijn gesteld op 25 jaar, omdat het aanbod voor deze categorie het meest knelt en er daarom grote behoefte is aan voortdurende beschikbaarheid van dit type woningen. Voor middeldure huurwoningen is er iets meer flexibiliteit mogelijk en is de instandhoudingstermijn op 15 jaar gesteld.

De instandhoudingstermijnen zijn overgenomen uit de Nota kaders en instrumenten woningbouw programmering; Spelregels 30-30-40.

Gedurende de instandhoudingstermijn mag de huurprijs van de sociale huurwoning of de middeldure huurwoning niet hoger zijn dan de uit de wet of deze verordening voortvloeiende huurprijsgrens. Ook indien de betreffende woningen gedurende de instandhoudingstermijn worden onttrokken aan de doelgroep, wordt in strijd gehandeld met de Doelgroepenverordening Purmerend 2020. Als voorbeeld kan worden genoemd het geval dat een middeldure huurwoning wordt verkocht aan een bewoner, dan wel voor een te hoge huurprijs wordt verhuurd gedurende de instandhoudingstermijn. In die gevallen kan de gemeente handhavend optreden, bijvoorbeeld door het opleggen van een last onder dwangsom.

Artikel 4 Huurprijsgrenzen

De huurprijsgrenzen zijn de grenzen waarbinnen de aanvangshuurprijs van een nieuw te bouwen sociale huurwoning of een middeldure huurwoning moet blijven.

Voor de verhuur van een sociale huurwoning is de bovengrens van de aanvangshuurprijs bepaald door artikel 13, eerste lid onder a van de Wet op de huurtoeslag. Dat betekent dat bij het bepalen van deze categorie rekening is gehouden met de bestaande huurtoeslaggrens.

Voor de middeldure huurwoningen geldt de bovengrens van sociale huurwoningen als ondergrens. Dit zit besloten in de tekst van de definities uit het Besluit ruimtelijke ordening. Deze worden hier dan ook niet overgenomen, anders zou bij een aanpassing van het Besluit ruimtelijke ordening ook deze verordening moeten worden gewijzigd.

De huurprijsgrenzen worden ieder jaar gecorrigeerd voor inflatie met behulp van indexatie. De indexeringsgrondslag van de bovengrens bij middeldure huurwoningen is een gemeentelijke beleidskeuze. Er is voor gekozen om de bovenkant van het plafond voor de aanvangshuurprijs, net als de onderkant van de bandbreedte, te koppelen aan artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag. De bovenkant is daarbij jaarlijks bepaald op 140% van de onderkant van de bandbreedte.

De in het eerste lid van dit artikel genoemde **hoogste** aanvangshuurprijs van een middeldure huurwoning wordt ieder opeenvolgend kalenderjaar vastgesteld op 140% van het bedrag dat is bepaald door toepassing van artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag

Artikel 5 Percentages woningen ten behoeve van doelgroepen

Artikel 5 is opgenomen om de ambities van de gemeente Purmerend ook op deze plek inzichtelijk te maken. De raad geeft zich daarbij zelf de opdracht om bij het vaststellen van toekomstige bestemmingsplannen en, na inwerkingtreding van de Omgevingswet, toekomstige omgevingsplan, rekenschap te geven van de vraag in hoeverre met het vaststellen van een bestemmingsplan of een omgevingsplan wordt bijgedragen aan het realiseren van de doelstellingen.

Nadrukkelijk betekent dit niet dat in elk bestemmingsplan of omgevingsplan de percentages van 30% voor sociale huurwoningen en middeldure huurwoningen moeten worden opgenomen, maar het betekent wel dat de raad de samenhang tussen vast te stellen en geldende bestemmings- of omgevingsplan moet beoordelen bij het realiseren van de ambities.

Artikel 6 Meldingsplicht

Om zicht te houden op de gerealiseerde woningvoorraad sociale huurwoningen en middeldure huurwoningen is in dit artikel een meldingsplicht geïntroduceerd. Deze meldingen moeten geschieden ter attentie van het college, het bestuursorgaan dat met de uitvoering van deze doelgroepenverordening is belast.

De meldingsplicht strekt zich ook uit tot wijzigingen in de huurovereenkomsten gedurende de instandhoudingstermijn, zodat gedurende die termijn beter kan worden gevolgd of woningen voor doelgroepen ook daadwerkelijk beschikbaar blijven voor die groepen.

Artikel 7 Hardheidsclausule

Om te voorkomen dat er onvoorzien gevolgen kunnen zijn van de inwerkingtreding van deze verordening die onredelijk nadelig zijn, is aan het college de bevoegdheid gegeven om deze onredelijke gevolgen aan te passen tot het niveau waarin wel gesproken kan worden van redelijke gevolgen. Van te voren is het niet mogelijk om inzichtelijk te maken om welke gevolgen het gaat, dan wel in welke gevallen daarvan sprake is. Wel duidelijk is dat de hardheidsclausule slechts in uitzonderlijke gevallen wordt toegepast.

Dat de inwerkingtreding van de verordening op zich zelf genomen nadelige gevolgen kan hebben vormt geen reden voor het toepassen van de hardheidsclausule.

Artikel 8 Citeertitel

Om de verordening in de praktijk gemakkelijk aan te kunnen duiden is gekozen voor de verder voor zich zelf sprekende citeertitel.

Artikel 9 Inwerkingtreding

Dit artikel spreekt voor zich.