

Verordening doelgroepen woningbouw Katwijk

De raad van de gemeente Katwijk;

gelezen het voorstel van het college van 27 oktober 2020;

gelet op artikel 1.1.1, eerste lid van het Besluit ruimtelijke ordening en artikelen 147, lid 1 en 149 van de Gemeentewet;

BESLUIT vast te stellen de volgende verordening:

Verordening doelgroepen woningbouw Katwijk

Artikel 1 Definities:

In deze verordening wordt verstaan onder:

- a. Aanvangshuurprijs: huurprijs bij de start van een huurovereenkomst;
- b. Betaalbare koopwoning: koopwoning als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, onder e van het Besluit ruimtelijke ordening, waarbij een in deze verordening bepaalde maximale koopprijs van toepassing is van ten hoogste de kostengrens zoals vastgesteld in de Voorwaarden en Normen Nationale Hypotheek Garantie;
- c. College: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Katwijk;
- d. Eerste ingebruikname: datum waarop de woning na bouwoplevering op grond van de huur- of koopovereenkomst aan de huurder of koper ter beschikking wordt gesteld;
- e. Huishouden: alleenstaande dan wel twee personen met of zonder kinderen, die een gemeenschappelijke huishouding voeren of wensen te voeren;
- f. Huurprijs: prijs die bij huur per maand is verschuldigd voor het enkele gebruik van een woning;
- g. Inkomen: verzamelinkomen van de tot het huishouden behorende personen op basis van de Wet inkomstenbelasting 2001 of, wanneer geen inkomstenbelasting wordt geheven, het belastbare loon volgens de Wet op de loonbelasting 1964;
- 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. Sociale koopwoning: koopwoning als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, onder e van het Besluit ruimtelijke ordening, waarbij een in deze verordening bepaalde maximale koopprijs van toepassing is van ten hoogste de kostengrens zoals vastgesteld in de Voorwaarden en Normen Nationale Hypotheek Garantie;
- k. Woning: zelfstandige woonruimte.

Artikel 2 Huurprijsgrenzen

1. De aanvangshuurprijs voor sociale huurwoningen bedraagt ten hoogste het bedrag als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag.
2. De aanvangshuurprijs voor middeldure huurwoningen bedraagt:
 - a. In het lage middensegment tenminste het bedrag bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag en ten hoogste € 875; en
 - b. In het hoge middensegment tenminste een bedrag gelegen boven de aanvangshuurprijs als bepaald onder a en ten hoogste € 1000.
3. De in het eerste lid bedoelde maximale aanvangshuur en de in het tweede lid bedoelde minimale aanvangshuur wordt jaarlijks per 1 januari geïndexeerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 12, tweede lid van het Besluit huurprijzen woonruimte.
4. De in het tweede lid bedoelde maximale aanvangshuur wordt jaarlijks per 1 januari geïndexeerd overeenkomstig de consumentenprijsindex van het Centraal Bureau voor de Statistiek.
5. De hoogte van de aanvangshuurprijs van sociale huurwoningen dient gerekend vanaf de datum van eerste verhuur gedurende de instandhoudingstermijn zoals genoemd in artikel 5, eerste lid, onder of gelijk aan het maximale bedrag bedoeld in het eerste lid van dit artikel 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 5, tweede lid, te blijven vallen binnen de bandbreedtes van het lage en hoge middensegment, als bedoeld in het tweede lid van dit artikel.

Artikel 3 Koopprijsgrenzen

1. De koopprijs vrij op naam voor een sociale koopwoning bedraagt ten hoogste € 200.000.
2. De koopprijs vrij op naam voor een betaalbare koopwoning bedraagt:
 - a. In het lage betaalbare koopsegment ten minste een bedrag gelegen boven de koopprijs als bepaald in het eerste lid en ten hoogste € 250.000; en
 - b. In het hoge betaalbare koopsegment ten minste een bedrag gelegen boven de koopprijs als bepaald onder a en ten hoogste € 300.000.
3. De in het eerste en tweede lid bedoelde maximale koopprijzen worden jaarlijks per 1 januari geïndexeerd overeenkomstig het gemiddelde van de inputprijsindex bouwkosten voor nieuwbouwwoningen en de prijsindex nieuwbouw koopwoningen van het Centraal Bureau voor de Statistiek, waarbij de maximale koopprijs als bedoeld in het tweede lid onder b niet boven de op dat moment geldende maximale kostengrens, zoals vastgesteld in de Voorwaarden en Normen Nationale hypotheek Garantie, mag uitkomen.

Artikel 4 Doelgroepen

1. Als doelgroep voor sociale huurwoningen worden huishoudens met ten hoogste een inkomen als bedoeld in artikel 48, eerste lid van de Woningwet, aangemerkt.
2. Toegelaten instellingen als bedoeld in artikel 19 van de Woningwet mogen afwijken van het bepaalde in het eerste lid, mits dit past binnen de prestatieafspraken als bedoeld in artikel 44 van de Woningwet.
3. Als doelgroep voor middeldure huurwoningen worden huishoudens aangemerkt met:
 - a. In het lage middensegment een inkomen tot maximaal € 46.200; en
 - b. In het hoge middensegment een inkomen tot maximaal € 52.800.
4. Als doelgroep voor sociale koopwoningen worden huishoudens aangemerkt met een inkomen tot maximaal € 44.100.
5. Als doelgroep voor betaalbare koopwoningen worden huishoudens aangemerkt met:
 - a. In het lage betaalbare koopsegment een inkomen tot maximaal € 55.650; en
 - b. In het hoge betaalbare koopsegment een inkomen tot maximaal € 63.525.
6. De in het derde, vierde en vijfde lid bedoelde maximale inkomens worden jaarlijks per 1 januari geïndexeerd overeenkomstig de cao-loonindex van het Centraal Bureau voor de Statistiek.

Artikel 5 Instandhoudingstermijnen

1. Sociale huurwoningen dienen gedurende een termijn van ten minste 30 jaar na de eerste ingebruikname voor de doelgroep beschikbaar te blijven.
2. Middeldure huurwoningen dienen gedurende een termijn van ten minste 20 jaar na de eerste ingebruikname voor de doelgroep beschikbaar te blijven.
3. Sociale koopwoningen dienen gedurende een termijn van ten minste 10 jaar na de eerste ingebruikname voor de doelgroep beschikbaar te blijven.
4. Betaalbare koopwoningen dienen gedurende een termijn van ten minste 10 jaar na de eerste ingebruikname voor de doelgroep beschikbaar te blijven.

Artikel 6 Informatieplicht

1. Verhuurders van woningen met een huurprijsgrens als bedoeld in artikel 2, eerste en tweede lid deze verordening dienen gedurende de in artikel 5 van deze verordening gestelde instandhoudingstermijnen jaarlijks een overzicht aan de gemeente te verstrekken waarin kan worden nagegaan of alle huurprijzen binnen het bepaalde van artikel 2 van deze verordening vallen, alsmede waarin kan worden nagegaan of bij nieuwe verhuringen sprake was van verhuringen aan huishoudens die behoren tot de doelgroepen als bedoeld in artikel 4, eerste tot en met derde lid, van deze verordening. Uiterlijk op 1 juli dient voornoemd overzicht van het voorgaande kalenderjaar aan de gemeente verstrekt te zijn.
2. Toegelaten instellingen als bedoeld in artikel 19, eerste lid van de Woningwet, die in het kader van hun informatieplicht op grond van de Woningwet reeds schriftelijk verslag uitbrengen over hun verhuurbeleid, zijn vrijgesteld van de plicht om jaarlijks een overzicht als bedoeld in het eerste lid te verstrekken.

Artikel 7 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 8 Citeertitel

Deze verordening wordt aangehaald als “Verordening doelgroepen woningbouw Katwijk”.

Artikel 9 Inwerkingtreding

Deze verordening treedt in werking op de eerste dag na bekendmaking in het gemeenteblad.

Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente Katwijk in zijn openbare vergadering d.d. 26 november 2020,

*de voorzitter,
ir. C.L. Visser*

*de griffier,
drs. H. Kruijt*

Toelichting

Aanleiding

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) biedt gemeenten de mogelijkheid om per deelgebied in bestemmingsplannen te eisen dat een percentage van bepaalde categorieën woningen wordt gerealiseerd in nieuwbouwwontwikkelingen. Deze categorieën zijn vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro):

- sociale huur;
- sociale koop;
- particulier opdrachtgeverschap; en
- geliberaliseerde woningen voor middenhuur (ook wel: "middeldure huur").

Vervolgens kan de gemeenteraad de doelgroepen die in aanmerking komen voor voornoemde categorieën woningen in een verordening vastleggen. Deze verordening (ook wel: "doelgroepenverordening") vormt daarmee de juridische basis voor het doorvoeren van gemeentelijk woonbeleid in bestemmingsplannen. De verordening ziet uitsluitend toe op nieuwbouw van woningen. Om de doelgroepenverordening toe te passen moet dit in het betreffende bestemmingsplan en/of het bijbehorende exploitatieplan vastgelegd worden.

De gemeente Katwijk heeft in de recent vastgestelde "Woonagenda 2020-2024" het volkshuisvestelijke beleid vastgelegd. Hierin zijn doelstellingen voor woningbouwontwikkelingen geformuleerd, waaronder de differentiatie van woningbouw in een aantal categorieën. Om duidelijke definities aan deze categorieën te geven, worden in deze verordening per categorie bepalingen vastgelegd ten aanzien van:

- huur- en kooprijsgrenzen;
- doelgroepen; en
- instandhoudingstermijnen.

Doelstelling en reikwijdte

In de huidige woningmarkt hebben veel huishoudens moeite met het vinden van passende en betaalbare woonruimte. Voorheen zagen de maatregelen vanuit de gemeente met name toe op de behoefte aan woonruimte voor lagere inkomens. Dit kreeg grotendeels vorm in de realisatie van sociale huurwoningen. Met de huidige woningprijzen is het ook voor huishoudens met een middeninkomen lastig geworden om geschikte woonruimte te vinden en te kunnen betalen. In de doelgroepenverordening worden daarom zowel de sociale (ook wel "goedkope") categorieën woonruimte als de middeldure (ook wel "betaalbare") categorieën woonruimte opgenomen.

De doelstelling van de doelgroepenverordening is driedelig en kan worden weergegeven in onderstaand schema:

Art.	Doelgroepenverordening	Doelstelling
2, 3	De woningbouwcategorieën sociale huur, sociale koop, middeldure huur en betaalbare koop definiëren door middel van een maximale prijsgrens.	Ervoor zorgen dat woonruimte daadwerkelijk betaalbaar is.
4	De doelgroep van elke woningbouwcategorie definiëren aan de hand van een maximale inkomensgrens.	Ervoor zorgen dat goedkope en betaalbare woonruimte daadwerkelijk terecht komt bij huishoudens die daar behoefte aan hebben.
5	Het vastleggen van een instandhoudingstermijn voor de woningbouwcategorieën.	Ervoor zorgen dat sociale en middeldure huurwoningen voor langere tijd beschikbaar blijven voor de doelgroep.

Fig.1 Overzicht doelstellingen doelgroepenverordening

Als het gaat om de instandhouding van de categorieën sociale en betaalbare koop is er geen lange instandhoudingstermijn vastgelegd. De doelgroepenverordening heeft voor deze koopsegmenten ten doel om nieuwbouwwoningen van een bepaalde prijs categorie bij de eerste verkoop bij een huishouden uit de juiste doelgroep terecht te laten komen. Een belangrijk uitgangspunt dat hieraan ten grondslag ligt, is dat de betreffende woningen marktconform zijn, oftewel een kooprijzen hebben die in een reële verhouding tot de marktwaarde staat. Dit is een belangrijk onderscheid met de werkwijze die door enkele andere gemeenten wordt toegepast en waarbij een sociale koopwoning met een kunstmatige, lage prijs (marktcontrair) wordt verkocht.

Door de woningen marktconform aan te bieden, zullen deze vervolgens de marktontwikkeling volgen en is er geen noodzaak om deze gedurende een lange termijn te reguleren. In het geval woningen marktcontrair zouden worden aangeboden bij de eerste verkoop, zullen deze direct na levering een waardesprong maken en ontstaat de noodzaak tot regulering, door bijvoorbeeld een anti-speculatiebeding

te hanteren of regels op te stellen voor de doorverkoop van de betreffende woningen. Het reguleren van (bestaande) koopwoningen staat echter op gespannen voet met het recht van eigendom en brengt veel praktische bezwaren met zich mee.

De doelgroepenverordening regelt niet de toewijzing van woningen aan individuele huishoudens. De toewijzing van woonruimte vindt plaats op grond van het bepaalde in de huisvestingsverordening, thans bekend onder de titel "Huisvestingsverordening Holland-Rijnland 2019".

Artikelsgewijze toelichting

Artikel 1 Definities

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

Omwille van de leesbaarheid van deze verordening wordt onder h het begrip "middeldure huurwoning" gehanteerd ter vervanging van het begrip "geliberaliseerde woning voor middenhuur", zoals toegepast in het Besluit ruimtelijke ordening.

Artikel 2 Huurprijsgrenzen

In artikel 2 worden sociale en middeldure huur gedefinieerd in termen van huurprijsgrenzen, door bepalingen op te nemen met betrekking tot:

- de onder- en bovengrenzen van de aanvangshuurprijs;
- de mogelijkheid tot een jaarlijkse indexering; en
- bandbreedte waarbinnen de huurprijs gedurende een lopende huurovereenkomst moet blijven.

De aanvangshuurprijs voor een sociale huurwoning bedraagt maximaal het bedrag bedoeld in artikel 13, eerste lid, van de Wet op de huurtoeslag. Momenteel bedraagt de zogeheten huurtoeslaggrens (ook wel: liberalisatiegrens) € 737,14 (prijspeil 2020).

Bij het bepalen van de minimale huurprijs voor een middeldure huurwoning is aansluiting gezocht bij bovengenoemde huurtoeslaggrens. Daarnaast is het middeldure huursegment verdeeld in een laag en een hoog segment. Hiermee moet voorkomen worden dat bij de verplichting om in dit segment woningen te ontwikkelen, deze overwegend huurprijzen net onder de bovengrens krijgen en een te grote kloof tussen het sociale en het middeldure huursegment ontstaat. De bovengrens voor een huurwoning in het lage middensegment is bepaald op € 875 (prijspeil 2020). De bovengrens voor een huurwoning in het hoge middensegment is bepaald op € 1000 (prijspeil 2020), overeenkomstig de grens die gehanteerd wordt in de Woonagenda 2020-2024.

De huurprijsgrenzen worden jaarlijks per 1 januari geïndexeerd. Voor de maximale aanvangshuurprijs van een sociale huurwoning wordt aangesloten bij het bepaalde in artikel 12, lid 2 van het Besluit huurprijzen woonruimte. Deze indexering ligt zodoende vast in landelijke wetgeving en wordt jaarlijks uitgevoerd door de rijksoverheid.

De indexering van de maximale huurprijsgrenzen voor het lage en hoge middensegment is een gemeentelijke beleidskeuze. Gekozen is voor een jaarlijkse indexering van de maximale aanvangshuurprijs op basis van de consumentenprijsindex van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS).

In het vijfde lid is bepaald dat gedurende de instandhoudingstermijn sociale huurwoningen een aanvangshuurprijs onder de liberalisatiegrens moeten hebben. Voor verhuurders van sociale huurwoningen die onder het regime van deze verordening vallen is het zodoende niet mogelijk om deze woningen gedurende de instandhoudingstermijn aan te bieden met een geliberaliseerd huurcontract (ook wel "liberaliseren" genoemd).

Voor sociale huurwoningen is weliswaar een maximale aanvangshuurprijs in de verordening bepaald, maar wordt geen plafond voor de te vragen huurprijs gedurende de looptijd van een huurovereenkomst gesteld. Voor sociale huurwoningen zijn de maximale huurprijzen immers wettelijk bepaald. Door wettelijk toegestane huurverhogingen kan het voorkomen dat de huurprijs in de loop der jaren hoger komt te liggen dan de maximaal toegestane aanvangshuurprijs. Dit is voornamelijk het geval bij huurders wiens inkomen gestegen is en zodoende te maken krijgen met inkomensafhankelijke huurverhoging.

Voor middeldure huurwoningen is in het zesde lid bepaald dat de huurprijs gedurende de instandhoudingstermijn binnen de twee vastgestelde prijsklassen voor het middensegment moet blijven. Verhuurders van deze woningen kunnen de huurprijs zodoende niet door middel van jaarlijkse huurverhogingen boven de € 875 (lage middensegment, prijsspeil 2020) of € 1000 (hoge middensegment, prijsspeil 2020) uit laten stijgen, uitgezonderd de jaarlijkse mogelijkheid tot indexering op grond van het vierde lid van dit artikel. In tegenstelling tot sociale huurwoningen is voor middeldure huurwoningen in deze verordening wel een plafond gesteld. Wanneer verhuurders de betreffende woningen met een aanvangs-

huurprijs dicht tegen de huurprijsgrens aanbieden, worden zij dus door de verordening beperkt in het doorvoeren van huurverhogingen.

Samenvattend laten de bovenstaande bepalingen zich schematisch weergeven in het volgende overzicht:

Categorie	Maximale aanvangs-huur	Indexering	Maximale huurprijs
Sociale huur	Huurtoeslaggrens / Liberalisatiegrens € 737,14 (2020)	Volgt jaarlijkse indexering wetgever	Volgt maximale huurprijzen wetgever
Middeldure huur – laag	€ 875,00 (2020)	CPI	€ 875,000 + indexering
Middeldure huur – hoog	€ 1000,00 (2020)	CPI	€ 1000,00 + indexering

Fig. 2 Overzicht huurprijsgrenzen

Artikel 3 Koopprijsgrenzen

In artikel 3 worden de categorieën sociale en betaalbare koop gedefinieerd in termen van minimale en maximale koopprijzen vrij op naam (VON). Deze prijzen zullen ook jaarlijks geïndexeerd worden.

De categorie sociale koop is in het Bro gedefinieerd als een koopwoning met een koopprijs vrij op naam van ten hoogste € 200.000. Deze prijsgrens is inmiddels meerdere jaren in het Bro opgenomen. In de huidige markt is het echter niet eenvoudig om nog koopwoningen voor dat bedrag te ontwikkelen, anders dan kleine appartementen. Een aanpassing van deze wettelijke prijsgrens voor een sociale koopwoning is momenteel in voorbereiding. In het ontwerp van de 21ste tranche van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet (BuChw) is in artikel 7ad, eerste lid bepaald dat in afwijking van de definitie van sociale koopwoning uit artikel 1.1.1 Bro de kostengrens van de Nationale Hypotheekgarantie (NHG) als de maximale koopprijs geldt. Daarmee wordt de maximale koopprijs vrij op naam verhoogd van € 200.000 naar € 310.000 (prijsspeil 2020). In de verordening wordt voor de definitie en maximale koopprijsgrenzen van de categorie betaalbare koop aansluiting gezocht bij deze aanstaande wijziging van het BuChw, door reeds koopprijsgrenzen van € 250.000 en € 300.000 in de verordening op te nemen.

Bij de inwerkingtreding van de Omgevingswet per 1 januari 2022 zal het Besluit ruimtelijke ordening komen te vervallen. De mogelijkheid van het Bro om woningbouwcategorieën aan te wijzen in een omgevingsplan zal met de komst van de Omgevingswet echter worden gecontinueerd. De bepalingen zoals die nu in het Bro zijn opgenomen worden daarvoor overgenomen in het Besluit kwaliteit leefomgeving. De definitie van een sociale koopwoning verwijst in het ontwerp dat thans bekend is naar de kostengrens van de NHG, gelijk aan de definitie zoals opgenomen in artikel 7ad, eerste lid van de 21ste tranche van het BuChw. De verhoging van de maximale koopprijs wordt in dat geval definitief en zal dan voor alle gemeenten in Nederland gelden.

Binnen de toekomstige mogelijkheden om de categorie sociale koop te definiëren met een prijsgrens ter hoogte van de kostengrens van de NHG is het voor de gemeente van belang om eigen prijsgrenzen aan te brengen. Hiervoor wordt aansluiting gezocht bij het bepaalde in de Woonagenda 2020-2024. Daarin wordt een onderscheid gemaakt tussen sociale koopwoningen met een koopprijs vrij op naam tot € 200.000 en betaalbare koopwoningen met een koopprijs vrij op naam tot € 300.000. Door de gekozen opbouw van de categorieën sociale koop en betaalbare koop wordt getracht tot een gedifferentieerde opbouw van het koopsegment te komen.

In het eerste lid van artikel 3 wordt daarom sociale koop gedefinieerd als een woning met een koopprijs vrij op naam van ten hoogste € 200.000. Als deze grens door de aankomende wijziging fors wordt verhoogd, zal deze afbakening van de sociale koop door middel van deze verordening voor de gemeente behouden blijven. De potentiële doelgroep voor een woning van € 200.000 is immers heel anders dan de doelgroep voor een woning van bijvoorbeeld € 300.000. De koopprijsgrens van € 200.000 blijft dus behouden.

De wettelijke verruiming van de categorie sociale koop zal wel benut worden voor wat in de woonagenda en in deze verordening "betaalbare koop" wordt genoemd. Net als bij de categorie middeldure huur, wordt ook hier een onderscheid naar een laag betaalbaar koopsegment en een hoog betaalbaar koopsegment gemaakt. Het lage betaalbare koopsegment sluit aan op de categorie sociale koop met koopprijzen tot maximaal € 250.000. Het hoge betaalbare koopsegment volgt daar weer op met koopprijzen tot maximaal € 300.000.

In het derde lid van artikel 3 is bepaald dat de prijsgrenzen uit het eerste en tweede lid jaarlijks worden geïndexeerd op basis van het gemiddelde van de indexeringsfactoren van de inputprijsindex bouwkosten voor nieuwbouwwoningen en de prijsindex nieuwbouw koopwoningen van het CBS.

Samenvattend laten de bovenstaande bepalingen zich schematisch weergeven in het volgende overzicht:

Categorie	Maximale koopprijs VON	Indexering
Sociale koop	€ 200.000 (2020)	Gemiddelde van inputprijsindex bouwkosten en prijsindex nieuwbouw koopwoningen
Betaalbare koop – laag	€ 250.000 (2020)	Gemiddelde van inputprijsindex bouwkosten en prijsindex nieuwbouw koopwoningen
Betaalbare koop – hoog	€ 300.000 (2020)	Gemiddelde van inputprijsindex bouwkosten en prijsindex nieuwbouw koopwoningen

Fig. 3 Overzicht koopprijsgrenzen

Artikel 4 Doelgroepen

Dit artikel omschrijft de doelgroepen voor de verschillende woningbouwsegmenten. De afbakening van de doelgroepen vindt plaats aan de hand van maximale inkomensgrenzen. Gedurende de instandhoudingstermijn moeten de woningen voor de betreffende inkomensdoelgroepen behouden blijven.

Voor de doelgroep voor sociale huurwoningen is aansluiting gezocht bij de inkomensgrenzen uit de bestaande wet- en regelgeving gericht op de activiteiten van corporaties. In het eerste lid worden als doelgroep voor sociale huurwoningen huishoudens met een maximaal inkomen als bedoeld in artikel 48, eerste lid van de Woningwet, aangemerkt. Op grond van dit artikel wordt de maximale inkomensgrens voor de doelgroep voor sociale huurwoningen jaarlijks in de zogeheten MG Circulaire gepubliceerd. De doelgroep voor sociale huurwoningen zijn momenteel huishoudens met inkomen tot € 39.055 (prijspeil 2020).

In het tweede lid van artikel 4 is bepaald dat toegelaten instellingen mogen afwijken van het bepaalde in het eerste lid. Hiermee volgt de verordening de landelijke mogelijkheid van corporaties om af te wijken van de wettelijk vastgelegde doelgroep. Deze mogelijkheid is overigens begrensd op maximaal 10% van de verhuringen, waardoor het uitgesloten is dat een corporatie op grote schaal sociale huurwoningen zal toewijzen buiten de doelgroep.

In het derde lid van artikel 4 is de doelgroep voor middeldure huurwoningen vastgelegd, met een onderscheid naar het lage en hoge middeldure segment. De definitie van de doelgroepen geschiedt door het bepalen van een maximale inkomensgrens. Er zijn geen minimale inkomensgrenzen benoemd. In de praktijk hanteren verhuurders veelal een inkomensstoets waarbij ze een minimale inkomensgrens voor een huurwoning hanteren. Veelgebruikte formules door verhuurders zijn bijvoorbeeld een vermenigvuldigingsfactor van 42x of 48x de maandhuur om het minimale inkomen voor het huren van de betreffende woning te bepalen.

In het vierde en vijfde lid van artikel 4 zijn de doelgroepen voor sociale en betaalbare koopwoningen vastgelegd, met een onderscheid naar het lage en hoge betaalbare koopsegment. Bij het bepalen van de doelgroepen voor sociale en betaalbare koop wordt bewust geen minimale inkomensgrens gehanteerd. Hierdoor kunnen huishoudens met een laag inkomen die beschikken over eigen geld, ook woningen kopen in een hoger segment. Het werken met maximale inkomensgrenzen zorgt er met name voor dat hogere inkomens de vastgelegde lage- en middeninkomens niet kunnen verdringen in de gehanteerde prijscategorieën.

In het zesde lid van artikel 4 is tenslotte bepaald dat de in deze verordening vastgelegde inkomens jaarlijks worden geïndexeerd aan de hand van cao-loonindex van het CBS. Alleen de inkomensdoelgroep voor de sociale huur valt niet onder deze indexering. De indexering van de maximale inkomensgrens voor sociale huur wordt immers door het Rijk vastgesteld.

Samenvattend laten de doelgroepen zich schematisch weergeven in het volgende overzicht:

Woningbouwcategorie	Maximale inkomensgrens	Indexering
Sociale huur	Art. 48 lid 1 Woningwet (MG Circulaire)	Volgt jaarlijkse indexering wetgever (MG Circulaire)
Middeldure huur laag	€ 46.200	Cao-loonindex CBS
Middeldure huur hoog	€ 52.800	Cao-loonindex CBS
Sociale koop	€ 44.100	Cao-loonindex CBS
Betaalbare koop laag	€ 55.650	Cao-loonindex CBS

Betaalbare koop hoog	€ 63.525	Cao-loondinex CBS
----------------------	----------	-------------------

Fig. 4 Overzicht inkomensgrenzen doelgroepen

Artikel 5 Instandhoudingstermijnen

In dit artikel is bepaald dat de verhuurder een woning gedurende de instandhoudingstermijn beschikbaar moet houden voor de doelgroep. De instandhoudingstermijn voor sociale huurwoningen is minimaal 30 jaar na de eerste ingebruikname.

De instandhoudingstermijn voor middeldure huurwoningen is bepaald op 20 jaar. De huurprijzen van middeldure huurwoningen mogen in die periode niet uitkomen boven de huurprijsgrenzen die zijn vastgelegd in artikel 2 van deze verordening.

De instandhoudingstermijn voor sociale koopwoningen en daarmee ook voor de in deze verordening gedefinieerde betaalbare koopwoningen is in het Bro begrensd op ten minste 1 jaar en ten hoogste 10 jaar. In deze verordening wordt een instandhoudingstermijn voor sociale en betaalbare koopwoningen van 10 jaar aangehouden.

Artikel 6 Informatieplicht

Om toezicht te kunnen houden op de naleving van het bepaalde in deze verordening is een informatieplicht voor verhuurders opgenomen. Verhuurders van sociale en/of middeldure huurwoningen worden verplicht om jaarlijks een overzicht aan te leveren waarin kan worden nagegaan of de huren binnen de gestelde huurprijsgrenzen vallen en of nieuwe verhuringen aan huishoudens binnen de gestelde doelgroepen hebben plaatsgevonden. Op deze wijze zal de naleving van deze verordening naar verwachting worden vergroot en wordt tevens het gebruik en effect van deze verordening inzichtelijk gemaakt.

Aangezien de corporaties jaarlijks uitgebreid verslag uitbrengen over hun activiteiten en er reeds een ruime informatieplicht op grond van de Woningwet bestaat, alsmede het gebruikelijk is dat er in het kader van de jaarlijkse prestatieafspraken bepalingen worden opgenomen over de omvang van de woningvoorraad en eventuele mutaties van de woningvoorraad worden vastgelegd, levert een verplichting als bedoeld in het eerste lid van dit artikel voor de corporaties een onnodige, dubbele administratieve last op. Om deze reden worden corporaties ontheven van deze plicht.

Indien woningen binnen de instandhoudingstermijn worden onttrokken aan de opgelegde categorie, wordt in strijd met deze verordening gehandeld. Als een woning bijvoorbeeld wordt verkocht dan wel voor een te hoge huur wordt verhuurd gedurende de instandhoudingstermijn, kan de gemeente daar handhavend tegen optreden.

Artikel 7 Hardheidsclausule

Dit artikel spreekt voor zich.

Artikel 8 Citeertitel

Dit artikel spreekt voor zich.

Artikel 9 Inwerkingtreding

Dit artikel spreekt voor zich.