

Gemeente Rhenen - Doelgroepenverordening Volkshuisvesting gemeente Rhenen 2020

De raad van de gemeente Rhenen;
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d.
gelet op de artikelen 147 en 149 van de Gemeentewet en artikelen 1.1.1 en 3.1.2 van Besluit ruimtelijke ordening;
besluit:
vast te stellen de volgende: Doelgroepenverordening Volkshuisvesting gemeente Rhenen 2020

Artikel 1 Begrippen

Deze verordening verstaat onder:

- a. College: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Rhenen;
- b. Sociale huurwoning: als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, onder d. van het Besluit ruimtelijke ordening. De maximale aanvangshuurprijs wordt jaarlijks per 1 januari geïndexeerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 27, eerste lid van de Wet op de huurtoeslag;
- c. Sociale koopwoning: een koopwoning als bedoeld in artikel 1.1.1 eerste lid onder e. van het Besluit ruimtelijke ordening, met dien verstande dat de in dit artikel genoemde kooprijsgrens in verband met het experiment onder de Crisis- en Herstelwet voor sociale koop wordt verhoogd naar een koopprijs vrij op naam (VON) van ten hoogste € 250.000,- (prijspeil 2021). Deze koopprijsgrens wordt jaarlijks per 1 januari geïndexeerd overeenkomstig de "nieuwbouwoningen; inputprijsindex bouwkosten 2015=100" van het CBS.
- d. Geliberaliseerde woning voor middenhuur: huurwoning als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid onder j. van het Besluit ruimtelijke ordening met een aanvangshuurprijs van ten hoogste € 950,- (prijspeil 2021). Gemeentelijke indexering van deze maximale aanvangshuurprijs vindt jaarlijks per 1 januari plaats overeenkomstig de mate van indexering van de sociale huurprijs.
- e. Huishouden: de leefvorm of samenlevingsvorm van een alleenstaande of een gezin, waaronder mede wordt begrepen:
 1. een woongroep van mensen met een lichamelijke of verstandelijke beperking;
 2. de gezamenlijke huisvesting van een groep van maximaal vier personen die gebruik maken van de gemeenschappelijke voorzieningen in de woning.
- f. Huishoudeninkomen: 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 kalenderjaar voorafgaand aan de datum van huur/koop van de betreffende woning.
- g. DAEB-norm (Diensten van Algemeen Economisch Belang): de inkomensgrens bedoeld in artikel 48, eerste lid van de Woningwet.

Artikel 2 Doelgroep sociale huurwoningen

De doelgroep voor sociale huurwoningen zijn huishoudens met een Huishoudeninkomen zoals bedoeld in de Woningwet 2015.

Artikel 3 Doelgroep sociale koopwoningen

1. 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 hebben 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;
2. De koper van een sociale koopwoning is verplicht om de woning zelf te bewonen.

Artikel 4 Doelgroep geliberaliseerde woningen voor middenhuur

De doelgroep voor geliberaliseerde woningen voor middenhuur zijn huishoudens die op het moment van de start van de inschrijfprocedure voor de desbetreffende woning(en) een gezamenlijk jaarlijks

huishoudeninkomen hebben 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 5 Differentiatie woningbouw

1. In de woonvisie "Kiezen voor Rhenen" is bepaald dat het nieuwbouwprogramma moet voorzien in 25% sociale huurwoningen en 15% huur- en koopwoningen voor de lage middeninkomens. Deze uitgangspunten gelden voor alle nieuwbouwplannen in de gemeente Rhenen vanaf 4 woningen, waarbij het gesprek wordt gevoerd met de initiatiefnemer over de gewenste verdeling en het vastleggen hiervan in het bestemmingsplan. Bij een actualisatie van de woonvisie kunnen gewijzigde percentages worden vastgesteld. Deze gewijzigde percentages zullen worden gehanteerd bij bouwplannen die na vaststelling van de geactualiseerde woonvisie worden ingediend.
2. Indien blijkt dat de gewenste verdeling als bedoeld in lid 1 niet haalbaar is wordt de mogelijkheid geboden aan de initiatiefnemer van een bouwplan om een vereveningsbijdrage te storten in het Vereveningsfonds gemeente Rhenen 2020 ten behoeve van ontwikkeling van de genoemde woningen elders in de gemeente. Daarnaast wordt de mogelijkheid geboden aan de initiatiefnemer om een bijdrage uit dit fonds aan te vragen voor iedere woning die wordt ontwikkeld bovenop de gewenste verdeling als bedoeld in lid 1.

Artikel 6 Instandhouding

1. Sociale huurwoningen dienen gedurende een termijn van ten minste 10 jaar vanaf eerste ingebruikname, voor de doelgroep in artikel 2 beschikbaar te blijven.
2. Sociale koopwoningen dienen gedurende een termijn van ten minste 10 jaren na eerste ingebruikname voor de doelgroep in artikel 3 beschikbaar te blijven.
3. Geliberaliseerde huurwoningen voor middenhuur dienen gedurende een termijn van ten minste 10 jaren na eerste ingebruikname, voor de doelgroep in artikel 4 beschikbaar te blijven.

Artikel 7 Meldingsplicht

1. Door of namens de verhuurder van woningen als bedoeld in artikel 1 onder b. en onder d. van deze verordening dient gedurende de in artikel 6, lid 1 en lid 3, gestelde instandhoudingstermijn, jaarlijks een overzicht te worden overlegd aan het college om aan te tonen dat de huurprijzen in lijn zijn met deze verordening;
2. Bij mutatie van de verhuur van woningen als bedoeld in artikel 1 onder b. en onder d. van deze verordening dient gedurende de in artikel 6, lid 1 en lid 3, gestelde instandhoudingstermijn, de verhuurder dit – binnen vier weken na ingangsdatum van het huurcontract – te melden aan het college om aan te tonen dat de woning verhuurd is aan een huurder met een inkomen zoals aangegeven in artikel 2 en artikel 4 van deze verordening.
3. Door of namens de verkoper van sociale koopwoningen als bedoeld in artikel 1 onder c dient per project een overzicht aan het college te worden overlegd waaruit blijkt dat de woningen zijn verkocht aan huishoudens met inkomen als bedoeld in artikel 3 van deze verordening.

Artikel 8 Werkingskracht

De bepalingen in deze verordening worden gekoppeld aan het (publiekrechtelijke) bestemmingsplan, aan een (anterieure) overeenkomst en/of een exploitatieplan. Nakoming en handhaving verloopt via de daartoe geëigende privaatrechtelijke en/of publiekrechtelijke instrumenten.

Artikel 9 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 10 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 10 Inwerkingtreding

Deze verordening treedt in werking met ingang van de dag na bekendmaking in het digitale Gemeenteblad (www.overheid.nl).

Artikel 11 Citeertitel

Deze verordening wordt aangehaald als 'Doelgroepenverordening Volkshuisvesting gemeente Rhenen 2020'.

De raadsgriffier,
Ir. C.A.M. Apell

de voorzitter,
drs. J.A. van der Pas

Aldus vastgesteld te Rhenen op 15 december 2020

Toelichting op de Doelgroepenverordening Volkshuisvesting gemeente Rhenen 2020

In de Woonvisie “Kiezen voor Rhenen” is bepaald dat het nieuwbouwprogramma moet voorzien in 25% sociale huurwoningen en 15% huur- en koopwoningen voor de lage middeninkomens om daarmee te kunnen voorzien in de behoefte. De Wet ruimtelijke ordening biedt gemeenten de mogelijkheid om in het bestemmingsplan te bepalen dat een bepaald percentage woningen in de sociale huur, sociale koop of middenhuur wordt gerealiseerd. In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is gedefinieerd wat wordt verstaan onder dit soort woningen, echter onder meer de doelgroep en instandhoudingstermijnen voor deze woningen kan de gemeente zelf bepalen in een doelgroepenverordening.

Met de vaststelling van deze doelgroepenverordening ontstaat een wettelijke basis om te borgen dat sociale huurwoningen, sociale koopwoningen en middenhuur woningen worden gebouwd en blijven behouden voor de in deze verordening benoemde doelgroepen en zodat er doorstroming op de woningmarkt in Rhenen komt. In de betreffende bestemmingsplannen zal een verwijzing worden opgenomen naar deze doelgroepenverordening.

De doelgroepenverordening is van toepassing op alle nieuwbouwplannen in de gemeente Rhenen, met uitzondering van de plannen waarvoor op het moment van inwerkingtreding van deze verordening al vergaande afspraken zijn gemaakt.

Artikelsgewijze toelichting

Artikel 1. Begrippen

De inhoud spreekt voor zich. Er is aangesloten bij de begripsomschrijving uit het Besluit ruimtelijke ordening. Voor wat betreft de prijsgrenzen is aangesloten bij wat wettelijk is bepaald voor sociale huur- en sociale koopwoningen en voor wat betreft de middenhuur is aangesloten bij de grens die ook in Veenendaal wordt voorgesteld (€ 950,-). Voor wat betreft de bouw van sociale koopwoningen blijkt in de praktijk dat dit onder de wettelijke prijsgrens van € 200.000,- in de huidige markt voor ontwikkelaars nauwelijks haalbaar is. Reden ook voor de minister om aan te kondigen dat de maximale prijs in het Bro zal worden verhoogd naar de NHG-grens (in 2020 € 310.000,-) Vooruitlopend op deze verhoging heeft de minister gemeenten de mogelijkheid geboden om in verband met het experiment Crisis- en Herstelwet sociale koop een verhoogde kooprijsgrens te hanteren. In deze verordening is met het oog hierop gekozen voor een grens van € 250.000,- (VON). Indexering van deze prijs zal jaarlijks plaatsvinden op basis van de “nieuwbouwwoningen; inputprijsindex bouwkosten 2015=100” van het CBS. Voor wat betreft de jaarlijkse indexering van de prijsgrens voor middenhuur woningen is ervoor gekozen om aan te sluiten bij de indexering van de sociale huurgrens.

Artikel 2,3 en 4 Doelgroepen

Hier worden de doelgroepen voor de categorieën sociale huur, middeldure huur en sociale koop benoemd. Voor de doelgroep van sociale huurwoningen zijn de inkomensgrenzen wettelijk geregeld. Voor de categorieën middenhuur en sociale koop is de grens gesteld op een inkomen van anderhalf keer de DAEB-norm. De DAEB-norm is de inkomensnorm van de belangrijkste doelgroep voor woningcorporaties, te weten € 39.055 (prijsspeil 2020). Anderhalf keer deze norm betekent in 2020 € 58.582,-. Dit is de grens voor middeninkomens. Dit is ruimer gesteld dan een inkomensgrens voor alleen de lage middeninkomens. Het doel hiervan is om de brede groep van middeninkomens, voor wie het op dit moment erg lastig is om een woning te vinden, meer kansen te bieden op de woningmarkt in Rhenen. In artikel 3 is bepaald dat een sociale koopwoning door de koper zelf moet worden bewoond. Deze bepaling zal worden overgenomen in de anterieure overeenkomst en van daaruit in het koopcontract van de woning. Bij niet nakoming van een dergelijke afspraak wordt een boete in rekening gebracht. Ditzelfde geldt voor het opnemen van een anti-speculatiebeding in de anterieure overeenkomst.

Artikel 5 Differentiatie woningbouw

In dit artikel is opgenomen dat de gewenste verdeling van 25% sociale huurwoningen en 15% huur- en koopwoningen voor de lage middeninkomens als uitgangspunt geldt voor alle nieuwbouwplannen in Rhenen vanaf 4 woningen. Ook wordt de mogelijkheid van een vereveningsbijdrage geboden als de gewenste verdeling niet haalbaar blijkt of als juist meer wordt gerealiseerd.

Artikel 6 Instandhouding

Om een gelijk speelveld voor alle categorieën woningen te creëren is ervoor gekozen om voor alle partijen gelijke instandhoudingstermijnen van 10 jaar aan te houden. Met woningbouwcorporatie Rhenam Wonen vindt voor wat de sociale huurwoningvoorraad betreft afstemming plaats via de jaarlijkse prestatieafspraken. De instandhouding van sociale koop zal worden geregeld door het opnemen van bepalingen over een zelfbewoningsplicht en een anti-speculatiebeding in de anterieure overeenkomst.

Artikel 7 Meldingsplicht

Om de naleving van de voorwaarden en bepalingen uit deze verordening te kunnen controleren wordt een meldingsplicht opgenomen bij nieuwe verhuringen gedurende de instandhoudingstermijn. Ook dient de verkoper van sociale koopwoningen aan te tonen dat deze woningen wordt verkocht aan huishoudens met een inkomen als bedoeld in de verordening.

Artikel 8 Werkingskracht

Door dit artikel wordt de relatie van deze verordening gelegd met het (publiekrechtelijke) bestemmingsplan, een (anterieure) overeenkomst en/of een exploitatieplan en de mogelijkheden van nakoming en handhaving.

Artikel 9 Toezicht

Indien woningen binnen de gestelde termijnen worden onttrokken aan de opgelegde categorie, wordt in strijd gehandeld met de doelgroepenverordening. Op dat moment kan de gemeente handhavend optreden, bijvoorbeeld door het opleggen van een last onder dwangsom.