

Verordening van de gemeenteraad van de gemeente Voorschoten houdende regels over de realisatie, instandhouding en beschikbaarheid van nieuwbouwwoningen voor doelgroepen (Doelgroepenverordening Voorschoten 2020)

De raad van de gemeente Voorschoten;

Gelet op de artikelen 147 en 149 van de Gemeentewet en de artikelen 1.1.1 lid 1 onder d, e en j van het Besluit ruimtelijke ordening;

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders,

Besluit:

De 'Doelgroepenverordening Voorschoten 2020' vast te stellen.

Artikel 1 Begripsbepalingen

In deze verordening en de daarop berustende bepalingen wordt verstaan onder:

- a. **Sociale huurwoning**; een huurwoning zoals omschreven in artikel 1.1.1, eerste lid onder d van het Besluit ruimtelijke ordening; daarin wordt verwezen naar artikel 13 van Wet op de huurtoeslag;
- b. **Sociale koopwoning**; een koopwoning zoals omschreven in artikel 1.1.1, eerste lid onder e van het Besluit ruimtelijke ordening;
- c. **Middeldure huurwoning**; huurwoning als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, onder j van het Besluit ruimtelijke ordening;
- d. **Middensegment**; sociale koopwoningen en middeldure huurwoningen.
- e. **Huishoudinkomen**; gezamenlijke verzamelinkomens als bedoeld in artikel 2.3 van de Wet inkomstenbelasting 2001 van de bewoners van een woongelegenheden, met uitzondering van kinderen in de zin van artikel 4 van de Algemene wet inkomensafhankelijke regelingen, met dien verstande dat in het eerste lid van dat artikel voor «belanghebbende» telkens wordt gelezen «huurder»;
- f. **Huishouden**; een alleenstaande, dan wel twee of meer personen die een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren of willen gaan voeren.
- g. **Huisvestingsvergunning**; een vergunning welke aangevraagd moet worden voor het bewonen van een sociale huurwoning.
- h. **Huisvestingsverordening**; de vigerende huisvestingsverordening van de regio Holland Rijnland en indien van toepassing de vigerende 'Huisvestingsverordening Voorschoten'.
- i. **Inkomensgrens**; de grens zoals bedoeld in artikel 16 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting;
- j. **DAEB-norm**; de inkomensgrens bedoeld in artikel 48, eerste lid, van de Woningwet;
- k. **College**; het college van burgemeester en wethouders van gemeente Voorschoten;
- l. **Vereveningsfonds**; instrument om sociale woningbouw en middenhuur te stimuleren, zodat alle nieuwbouwplannen, de komende jaren tenminste 25% sociale huurwoningen betreffen en 20% middensegment.
- m. **Particuliere verhuurder**; iedere huisvesters van een sociale woning niet zijnde een toegelaten instelling c.q. corporatie.
- n. **Woning**; zelfstandig of onzelfstandige woonruimte
- o. **Woonruimteverdeelsysteem** ; <https://www.hureninhollandrijnland.nl/>

Artikel 2 Doelgroep sociale huurwoning

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

Artikel 3 Doelgroep middeldure huurwoning

Als doelgroep voor middeldure huurwoningen wordt aangemerkt huishoudens met een inkomen tot maximaal 1,5 keer de DAEB-norm.

Artikel 4 Doelgroep sociale koop

Als doelgroep voor sociale koopwoningen wordt aangemerkt huishoudens met een inkomen tot maximaal 1,2 keer de DAEB-norm.

Artikel 5 Instandhouding

1. Iedere sociale huurwoning dient gedurende een termijn van 20 jaar na ingebruikname in stand te worden gehouden.
2. Iedere middenhuur woning dient gedurende een termijn van 10 jaar na 1ste ingebruikname in stand te worden gehouden en voor de doelgroep beschikbaar te blijven.
3. Iedere sociale koopwoning dient gedurende een termijn van 10 jaar na 1ste ingebruikname in stand te worden gehouden en voor de doelgroep beschikbaar te blijven en dient openbaar te worden aangeboden via een makelaar.
4. Voor een sociale koopwoning geldt gedurende de instandhoudingstermijn een zelfbewoningsplicht.

Artikel 6 Vereveningsfonds

De gemeenteraad stelt een vereveningsfonds woningbouw in. Het college is bevoegd om dit nader uit te werken in de 'Beleidsregel Woningbouw Voorschoten 2020'. Er wordt ingezet op tenminste 25% sociale huurvoorraad en 20% middensegment, te weten middeldure huurwoningen en sociale koopwoningen.

Artikel 7 Aansluiting woonruimteverdeelsysteem

Particuliere verhuurders, niet zijnde een toegelaten instelling, met meer dan 10 sociale huurwoningen dienen de woningen aan te bieden via het woonruimteverdeelsysteem van Holland Rijnland. Afspraken hierover worden vastgelegd in een Uitvoeringsovereenkomst waar onder andere afspraken over het huisvesten van bijzondere doelgroepen zoals vergunninghouders en het aanvragen van urgenties.

Artikel 8 Anti – speculatiebeding

De zelfbewoningsplicht wordt voor sociale koopwoningen wordt opgenomen in de koopovereenkomst. Daarna wordt het opgenomen in de Akte van Levering in combinatie met een kettingbeding.

Artikel 9 Hardheidsclausule

Als wegens persoonlijke omstandigheden de koper gedwongen wordt om de woning binnen de instandhoudingstermijn te verkopen, dan kan afgeweken worden artikel 5, lid 3. Deze uitzonderingen worden opgenomen in het anti-speculatiebeding.

Artikel 10 Boeteclausule

Wanneer een sociale koopwoning wordt verkocht boven de vastgestelde verkoopprijs zoals omschreven in artikel 1.1.1, eerste lid onder e van het Besluit ruimtelijke ordening dan dient de verkoper een deel van de winst af te dragen aan de gemeente.

Artikel 11 Inwerkingtreding verordening

Deze verordening treedt in werking op de dag na die waarop zij bekend is gemaakt.

Artikel 12 Citeertitel

Deze verordening kan worden aangehaald als "Doelgroepenverordening Voorschoten 2020

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad der gemeente Voorschoten, gehouden op 10 december 2020

*De griffier
drs. B.J. Urban*

*De voorzitter
Ch. B. Aptroot*

Toelichting op de verordening

De woonopgaven voor de gemeente Voorschoten zijn aangescherpt, enerzijds door vernieuwde ambitie voortkomend uit het Coalitieakkoord 2018 – 2022, anderzijds door gewijzigde (landelijke) beleidskaders. Dit heeft geresulteerd in een geactualiseerde Woonvisie 2019 – 2022, welke op 4 april 2019 is vastgesteld gevolgd door vaststelling van de Uitvoeringsagenda Woonvisie 2019 - 2022. Een van de ambities is dat het percentage voor de sociale huursector 25% bedraagt.

Vanuit de regio Holland Rijnland is in 2020 de regionale Woonagenda Holland Rijnland 2017 geëvalueerd. Medio juni 2020 is aan alle gemeenten gevraagd om zich opnieuw te committeren aan een percentage van 25% sociale huurvoorraad in de gemeente en 20% middensegment. Het middensegment valt uiteen in sociale koopwoningen en middeldure huurwoningen. De gemeente Voorschoten committeert zich

aan deze percentages met reden dat er ook weinig woningen in het middensegment beschikbaar zijn. Om nader uitwerking te geven aan de percentages in het woningbouwprogramma stelt de gemeente Voorschoten parallel aan deze verordening een Beleidsregel Woningbouw gemeente Voorschoten op.

De Wet ruimtelijke ordening biedt gemeenten de mogelijkheid om per deelgebied in 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 daarmee de wettelijke basis voor het doorvoeren van gemeentelijk woonbeleid in bestemmingsplannen. De doelgroepenverordening heeft alleen betrekking op nieuwbouw. Sinds 1 juli 2017 kan de gemeente sturen op toevoeging van de categorie middeldure huurwoningen.

Om de doelgroepenverordening toe te passen moet dit in het betreffende bestemmingsplan en het bijbehorende exploitatieplan vastgelegd worden. Alleen dan kan de doelgroepenverordening worden toegepast. Het toepassen van de verordening is een keuze die afhankelijk van de afwegingen in elk bestemmingsplan moet worden gemaakt. In deze verordening zijn de sociale huurwoning en de middeldure huurwoning opgenomen. De maximale aanvangshuurprijs voor middeldure huurwoningen wordt hiermee vastgelegd. Deze grens moet de gemeente bepalen. De doelgroepenverordening regelt ook voor welke doelgroepen de te bouwen sociale en middeldure huurwoningen bedoeld zijn. De doelgroepen worden bepaald aan de hand van inkomensgrenzen. Ook regelt de verordening dat de sociale huurwoning en de middeldure huurwoning gedurende een bepaalde periode beschikbaar moeten blijven voor de daarvoor aangewezen doelgroepen. Dit zijn de instandhoudingstermijnen.

Artikelsgewijze toelichting

Artikel 1

Wettelijke basis zijn het Besluit Ruimtelijke Ordening en de Woningwet. Er is gekozen voor de grondslag van de Woningwet, gezien hier de bevoegdheden voor de woningcorporaties in beschreven staan en op basis hiervan ook prestatieafspraken worden gesloten.

Artikel 2 t/m 4

Onderstaand schema geeft de prijsklassen weer die gehanteerd worden binnen de regio Holland Rijnland.

	Betaalbaar	Middelduur		Duur
2020	sociaal / goedkoop	Laag	Hoog	Duur
Huur per maand	< € 737,14	€ 737,14 – € 900*	€ 900 – € 1.000*	> € 1000
Koop	< € 200.000*	€ 200.000 - € 250.000	€ 250.000 - € 310.000	> € 310.000

* = middeldure huur en sociale/goedkope koop vormen samen het middensegment

Sociale huur

De kale huur van een sociale huurwoning mag niet hoger zijn dan de liberalisatiegrens zoals vastgelegd in de Woningwet. In 2020 bedraagt dit € 737,14. De belangrijkste doelgroep voor deze woningen zijn huishoudens met een inkomen tot de DAEB¹ – grens. De DAEB inkomensgrens is eveneens vastgelegd in de Woningwet. Voor 2020 betreft dit een maximaal bruto jaarinkomen van €39.055,- Er wordt gekozen voor het toepassen van de DAEB norm, omdat op deze manier de (jaarlijkse) wijzigingen van het inkomen niet aangepast hoeven te worden in de verordening, maar de wettelijke lijn volgen.

Middeldure huur

Middeldure huurwoningen betreffen woningen van de liberalisatiegrens tot maximaal €1.000,- netto huur per maand. Er is voor gekozen om 1,5x de DAEB norm te hanteren als inkomensgrens. Dit bedraagt voor 2020 €58.582,50. Het is voor de gemeente Voorschoten van belang om zoveel mogelijk aansluiting te vinden bij de regio Holland Rijnland, zodat consistent beleid gevoerd kan worden. Echter is er een mate van beleidsvrijheid in het bepalen van inkomensgrenzen. Met de 1,5 x DAEB normering wordt een iets ruimere inkomensgrens gehanteerd dan in de regio, welke inzet op maximaal €52.500,-. Dit met reden dat de gemeente Voorschoten gemiddeld een duurdere gemeente is om in te wonen ten opzichte van de regio. Ook hier wordt ervoor gekozen om te verwijzen naar een wettelijke norm en hier een vaste berekening aan te koppelen. Zodat prijsstijgingen c.q. prijswijzigingen niet resulteren in het aanpassen van de verordening.

Sociale koop

1) Diensten van Algemeen Economisch Belang

Voor de koopprijsgrenzen wordt uitgegaan van het maximale bedrag dat de doelgroep kan lenen. De regio Holland Rijnland rekent een maximaal van €44.000,- aan bruto jaarinkomen voor. De gemeente Voorschoten kiest ervoor om de berekening van het DAEB inkomen te vermenigvuldigen met 1,2. Voor 2020 bedraagt dat een maximaal bruto jaarinkomen van €46.866,-. Hiermee is het bruto jaarinkomen iets verruimd ten opzichte van de regio. Dit met reden dat de gemeente Voorschoten gemiddeld een duurder gemeente is om in te wonen ten opzichte van de regio. Ook hier wordt ervoor gekozen om te verwijzen naar een wettelijke norm en hier een vaste berekening aan te koppelen. Zodat prijsstijgingen c.q. prijswijzigingen niet resulteren in het aanpassen van de verordening.

Artikel 5

De instandhoudingstermijn is geregeld in het Besluit Ruimtelijke Ordening. Het Besluit Ruimtelijke Ordening schrijft voor alle drie de categorieën een andere termijnkeuze voor. De sociale voorraad behouden is een van de grootste speerpunten van de gemeente Voorschoten, om die reden is er gekozen voor een termijn van 20 jaar. Omdat het mogelijk ook na 20 jaar gehandhaafd kan blijven is de regel toegevoegd na 20 jaar deze termijn opnieuw een besluit te nemen over deze instandhoudingstermijn.

Het Besluit Ruimtelijke Ordening (Bro) schrijft voor dat een middenhuur woning ten minste 10 jaar na ingebruikname verzekerd moet zijn van instandhouding. Gezien de vraag naar middeldure huurwoningen meer kan variëren dan naar bijvoorbeeld sociale huurwoningen wordt ervoor gekozen om deze instandhoudingstermijn van 10 jaar aan te houden. Ook met de mogelijkheid om na het verstrijken van deze termijn het besluit van instandhouding te herzien.

Het Bro schrijft voor dat een sociale koopwoning ten minste een jaar en ten hoogste 10 jaar na ingebruikname verzekerd moet zijn van instandhouding. Om sociale koopwoningen in het segment te behouden en ervoor te waken dat na aankoop de woning direct doorverkocht wordt in een hoger segment is ervoor gekozen een termijn van 10 jaar aan te houden. Ondanks dat gemiddeld een bewoningstermijn 7 jaar bedraagt, weegt het behouden van sociale koopwoningen binnen de voorraad zwaarder dan het individuele belang om woon carrière te maken. We sluiten hierbij eveneens aan bij de instandhoudingstermijn van de regio Holland Rijnland voor sociale koopwoningen.

Artikel 6

In een beleidsregel worden nadere regels vastgelegd over het te vast te leggen percentage van type woningbouw. Voorschoten zet in op 25% sociale huurvoorraad en 20% middensegment. Het vereveningsfonds is een instrument om het gewenste woningbouwprogramma te stimuleren. Het is een middel om te bereiken dat in de nieuwbouwplannen de komende jaren tenminste 25% sociale huurwoningen gerealiseerd worden en tenminste 20% middensegment. Projecten die onvoldoende sociale woningbouw realiseren of onvoldoende woningen in het middensegment dragen bij aan het vereveningsfonds; initiatiefnemers die projecten realiseren met meer dan 25% sociale woningbouw of meer dan 20% middensegment kunnen gelden uit het fonds ontvangen.

Artikel 7

In de Regionale Huisvestingsverordening Holland Rijnland 2019 is de kan-bepaling opgenomen om particuliere verhuurders met tien of meer sociale huurwoningen in de woningmarktregio Holland Rijnland deel te laten nemen aan het regionaal woonruimteverdeelsysteem. Dit is geregeld in artikel 2, lid 3 Werkingsgebied. In artikel 3 wordt vervolgens uitgewerkt dat op basis van een Uitvoeringsovereenkomst in de praktijk geborgd kan worden dat particuliere verhuurders zich aansluiten bij het woonruimteverdeelsysteem. In een uitvoeringsovereenkomst als bedoeld in het 1e lid kunnen afspraken worden gemaakt over: a. het aanleggen en bijhouden van een register voor woningzoekenden; b. het aanvragen van een (stadsvernieuwing)urgentie; c. het al dan niet huisvesten van doelgroepen zoals benoemd in artikel 14 lid 3 sub d (bijzondere doelgroepen), artikel 18 t/m 25 (urgentie) en artikel 26 (vergunninghouders) door particuliere verhuurders.

Artikel 8

Een anti-speculatiebeding is een beding dat ervoor moet zorgen dat het speculeren met nieuwbouwwoningen en misbruik van kortingsregelingen wordt tegengaan. Het gaat met name om woningen in de sociale koopsector die met directe of indirecte korting van de gemeente, te koop worden aangeboden. De koper betaalt dan minder dan de marktprijs. Bepaalde doelgroepen kunnen hierdoor wel een woning kopen, die zij normaal niet hadden kunnen kopen. Het is belangrijk dat betaalbare woningen, betaalbaar blijven. Het beding is erop gericht om de woningen voor een bepaalde doelgroep bereikbaar te houden en speculatie, in de eerste jaren van bewoning, te voorkomen

Artikel 9

De koper kan in geval van de volgende persoonlijke omstandigheden de woning verkopen; verandering van werkkring door de eigenaar;

- overlijden van de eigenaar of diens partner;

- ontbinding van het huwelijk of geregistreerd partnerschap;
- verhuizing in verband met de gezondheid van de eigenaar of diens gezinsleden;
- andere bijzondere omstandigheden;

In bovenstaande gevallen mag afgeweken worden van artikel 5, lid 3.

Artikel 10

Wanneer een woning wordt verkocht boven de door de gemeente bepaalde verkoopprijs, dan dient de verkoper een deel van de winst af te dragen aan de gemeente. Gelet op de gedachte achter het beding is dit geen middel voor de gemeente om geld te verdienen, het betreft een boetemaatregel. Op deze wijze hoop je als gemeente te stimuleren dat de verkopende partij zich houdt aan de door de gemeente vastgestelde prijs. Het vragen van een hogere verkoopprijs leidt immers niet direct tot winst, omdat een deel van deze winst aan de gemeente moet worden afgedragen.

Artikel 11

De regeling gaat van kracht wanneer de verordening is vastgesteld en gepubliceerd. De verordening is van kracht op woningbouwontwikkelingen waarbij nog geen intentie of - anterieure overeenkomst is ondertekend.