

Doelgroepenverordening gemeente Maasdriel 2021

De raad van de gemeente Maasdriel;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 10 november 2020

gelet op de artikelen 147 en 149 van de Gemeentewet;

besluit:

vast te stellen de volgende:

Doelgroepenverordening gemeente Maasdriel 2021

Artikel 1 Begripsbepalingen

In deze verordening wordt verstaan onder:

- a. Aanvangshuurprijs: de huurprijs bij de start van de huurovereenkomst;
- b. Aftoppingsgrens: de grens als bedoeld in artikel 20 van de Wet op de huurtoeslag;
- c. College: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Maasdriel;
- d. Eerste ingebruikname: de datum waarop het verhuurde na bouwoplevering op grond van de huurovereenkomst aan de huurder ter beschikking wordt gesteld;
- e. Eigenaar: diegene die bevoegd is tot het in gebruik geven van dan wel het treffen van voorzieningen aan een gebouw of gedeelte daarvan;
- f. Huishouden: een eenpersoonshuishouden of een huishouden, bestaande uit een natuurlijke persoon en niet duurzaam gescheiden levende echtgenoot of geregistreerd partner, of degene die met hem een gezamenlijke huishouding voert of zal gaan voeren in de te huren of aan te kopen woning, al dan niet met kinderen;
- g. Huurprijs: de prijs die bij huur per maand is verschuldigd voor het enkele gebruik van een woonruimte;
- h. Inkomen: gezamenlijke verzamelinkomens als bedoeld in artikel 2.3 van de Wet inkomstenbelasting 2001 van de huurder of koper en de overige bewoners in de woongegelegenheid die bij aanvang van de bewoning van die woongegelegenheid meerderjarig zijn. Kinderen tellen hierbij niet mee tenzij zij medekoper zijn. Wanneer geen inkomstenbelasting wordt geheven geldt het belastbare loon volgens de Wet op de loonbelasting 1964;
- i. Middeldure huurwoning: huurwoning als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, onder j van het Besluit ruimtelijke ordening; Gemeentelijke indexering van deze maximale huurprijsgrens gebeurt aan de hand van de Consumenten Prijs Index (CPI) van het CBS, vanaf 1 januari 2020 (jaarmutatatie);
- j. Peiljaar: indien de datum van de start van de inschrijfprocedure voor een sociale koopwoning in de eerste helft van het kalenderjaar ligt: het kalenderjaar dat twee jaar voorafgaat aan het jaar waarin deze datum ligt; indien de datum van de start van de inschrijfprocedure in de tweede helft van het kalenderjaar ligt: het kalenderjaar dat voorafgaat aan het jaar waarin deze datum ligt;
- k. Sociale huurwoning: een huurwoning als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid onder d van het Besluit ruimtelijke ordening;
- l. Sociale koopwoning: een koopwoning met een koopprijs vrij op naam van ten hoogste € 200.000,-, als bedoeld in artikel 1.1.1., eerste lid onder e van het Besluit ruimtelijke ordening.

Artikel 2 Inkomensdoelgroepen

Inkomensdoelgroepen sociale huurwoningen

- a. De doelgroep voor goedkope sociale huurwoningen met een huurprijs tot de aftoppingsgrens zijn huishoudens met een inkomen lager dan € 39.055,-, (peildatum 1-1-2020). ofwel huishoudens met een maximaal inkomen als bedoeld in artikel 16, eerste lid onder a en b van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015;
- b. De doelgroep voor betaalbare sociale huurwoningen met een huurprijs tussen de aftoppingsgrens tot de maximale grens huurtoeslag zijn huishoudens met een inkomen lager dan € 45.000,- (peildatum 1-1-2020).

Inkomensdoelgroep middeldure huurwoningen

- c. De doelgroep voor middeldure huurwoningen zijn huishoudens met een inkomen tot maximaal 1,5 x € 39.055 (peildatum 1-1-2020) ofwel huishoudens met een maximaal inkomen van 1,5 x het

inkomen als bedoeld in artikel 16, eerste lid onder a en b van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015.

Inkomensdoelgroep sociale koopwoningen

- d. De doelgroep voor sociale koopwoningen zijn huishoudens die op het moment van de start van de inschrijfprocedure een inkomen hebben over het peiljaar van maximaal € 50.000,--;
- e. De inkomensgrens voor de doelgroep sociale koopwoningen, zoals genoemd in artikel 2 sub d moet gedurende een termijn van ten minste 3 maanden na startdatum bij verkoop van sociale koopwoningen gehanteerd worden.

Artikel 3 Huurprijsgrenzen

- a. De huurprijsgrenzen voor sociale en middeldure huurwoningen zijn:
 - I. De hoogte van de aanvangshuurprijs van goedkope sociale huurwoningen dient gerekend vanaf de datum van eerste verhuur gedurende de instandhoudingstermijn zoals genoemd in artikel 4, onder het bedrag bedoeld in artikel 20, tweede lid, onder b, van de Wet op de huurtoeslag te blijven.
 - II. De hoogte van de aanvangshuurprijs van betaalbare sociale huurwoningen dient gerekend vanaf de datum van eerste verhuur gedurende de instandhoudingstermijn zoals genoemd in artikel 4, onder het bedrag bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag te blijven.
 - III. de aanvangshuurprijs voor middeldure huurwoningen bedraagt tenminste het bedrag bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag.
 - IV. de maximale aanvangshuurprijs voor middeldure huurwoningen bedraagt ten hoogste € 1.000,00 (prijspeil 2020).
- b. De hoogte van de aanvangshuurprijs van middeldure huurwoningen dient gerekend vanaf de datum van eerste verhuur gedurende de instandhoudingstermijn zoals genoemd in artikel 4, lid b en met toepassing van lid d en e van artikel 3, te blijven vallen binnen de bandbreedte genoemd in het lid a, sub III en IV.
- c. De in het lid a, onder I en II bedoelde maximale huurprijs voor goedkope en betaalbare sociale huurwoningen wordt jaarlijks per 1 januari geïndexeerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 12, tweede lid van het Besluit huurprijzen woonruimte.
- d. De in lid a, sub III bedoelde minimale huurprijs voor middeldure huurwoningen wordt jaarlijks per 1 januari geïndexeerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 12, tweede lid van het Besluit huurprijzen woonruimte plus maximaal 2 procent.
- e. De in lid a, onder IV bedoelde maximale huurprijs voor middeldure huurwoningen wordt jaarlijks per 1 januari geïndexeerd overeenkomstig de consumentenprijsindex van het Centraal Bureau voor de Statistiek.

Artikel 4 Instandhoudingstermijn

- a. Goedkope en betaalbare sociale huurwoningen, als bedoeld in artikel 1 onder j, dienen gedurende een termijn van ten minste 25 jaar na de eerste ingebruikname voor de in artikel 3, lid 1 aangegeven doelgroep beschikbaar te blijven.
- b. Middeldure huurwoningen in als bedoeld in artikel 1 onder h, dienen gedurende een termijn van tenminste 15 jaar na de eerste ingebruikname met voorrang voor de in artikel 2, sub c aangegeven doelgroepen beschikbaar te blijven.
- c. Het college kan indien economische omstandigheden daartoe aanleiding geven de in lid a en b van dit artikel genoemde instandhoudingstermijn ten gunste van de aanvrager aanpassen.

Artikel 5 Meldingsplicht

De verhuur van de goedkope en betaalbare sociale huurwoningen en de middeldure huurwoningen met een huurprijsgrenzen als aangegeven in deze verordening dient gedurende de in artikel 4 van deze verordening gestelde instandhoudingstermijn, door of namens de eigenaar uiterlijk binnen vier weken na het tekenen van de huurovereenkomst door middel van een door het college voorgeschreven formulier gemeld te worden bij het college van de gemeente Maasdriel (bijlage 1).

Artikel 6 Wijziging prijsgrenzen en inkomensgrenzen genoemd in artikel 2 en 3

Het college is bevoegd de prijsgrens genoemd in artikel 1, lid k, de inkomensgrenzen in artikel 3 en de huurprijsgrenzen in artikel 3 van deze verordening, binnen de mogelijkheden van de wet te wijzigen.

Artikel 7 Hardheidsclausule

Het college is bevoegd in gevallen waarin de toepassing van deze verordening naar hun oordeel tot een bijzondere hardheid leidt, af te wijken van deze verordening.

Artikel 8 Inwerkingtreding en vervallen eerdere regeling

1. Deze verordening treedt in werking op 1 januari 2021.
2. Bij de inwerkingtreding van deze verordening vervalt de Verordening doelgroepen sociale woningbouw, vastgesteld op 22 december 2011.

Artikel 9 Citeertitel

Deze verordening kan worden aangehaald als 'Doelgroepenverordening gemeente Maasdriel 2021'.

Aldus vastgesteld te Kerkdriel, 10 december 2020

Bijlage 1: Formulier melding verhuur huurwoningen

Formulier melding verhuur huurwoningen op grond van **Doelgroepenverordening Maasdriel 2021**

De verhuur van de goedkope en betaalbare sociale huurwoningen en de middeldure huurwoningen met huurprijsgrenzen als aangegeven in de **Doelgroepenverordening Maasdriel 2021** dient gedurende de in instandhoudingstermijn van de betreffende huurwoningen overeenkomstig de voorgenoemde verordening, door of namens de eigenaar uiterlijk binnen vier weken na het tekenen van de huurovereenkomst door middel van dit formulier gemeld te worden bij het college van de gemeente Maasdriel.

gegevens van de VERHUURDER (eigenaar / gemachtigde)

naam en voorletters
adres
postcode en woonplaats
telefoon
e-mailadres
bent u eigenaar of gemachtigde?

gegevens van de VERHUURDE WONING

adres
postcode
aanvangshuurprijs

De verhuurder verklaart dat hij/zij voor het aangaan van het huurcontract voor bovengenoemd adres, met voorgenoemde aanvangshuur de regels zoals aangegeven in de **Doelgroepenverordening Maasdriel 2021** heeft nagevolgd. Dit betekent dat de huurder van voorgenoemde woning behoort tot de doelgroep zoals dat in de **Doelgroepenverordening Maasdriel 2021** is omschreven.

De eigenaar, of diens gevolmachtigde, verklaart dit formulier volledig en naar waarheid te hebben ingevuld:

datum
handtekening van de aanvrager

Toelichting

Aanleiding en doel

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) biedt gemeenten de mogelijkheid om per deelgebied in bestemmingsplannen te eisen dat in nieuwbouwontwikkelingen een percentage van bepaalde categorieën woningen wordt gerealiseerd. Deze categorieën zijn vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro): sociale huur, sociale koop en particulier opdrachtgeverschap. Door een wijziging van het Bro is daar per 1 juli 2017 de categorie "geliberaliseerde woningen voor middenhuur" aan toegevoegd.

Vervolgens kan de gemeenteraad de doelgroepen die in aanmerking komen voor voornoemde categorieën woningen in een verordening vastleggen. Deze doelgroepenverordening vormt daarmee de juridische basis voor het doorvoeren van gemeentelijk woonbeleid in bestemmingsplannen. De doelgroepenverordening heeft alleen betrekking op nieuwbouw.

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.

In deze verordening zijn de sociale huurwoning, de sociale koopwoning en de middeldure huurwoning opgenomen. De maximale aanvangshuurprijs voor middeldure huurwoningen wordt hiermee vastgelegd. De doelgroepenverordening regelt tevens voor welke doelgroepen de te bouwen sociale en middeldure huurwoningen en sociale koopwoningen 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.

De verordening regelt niet de toewijzing van de woningen, waarop deze verordening betrekking heeft, aan individuele huishoudens.

Voor de sociale en middeldure huurwoningen geldt geen vergunningplicht. Om zonder onnodige administratieve lasten toch inzicht te kunnen krijgen in de wijze van verhuur van deze woningen gedurende de voorgeschreven instandhoudingstermijn, is in deze verordening een meldingsplicht bij het college van B&W opgenomen, middels het in bijlage 1 opgenomen meldingsformulier.

Artikelsgewijze toelichting

Artikel 1 Definities

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

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

Artikel 2 Inkomensdoelgroep

Dit artikel omschrijft de inkomensdoelgroepen voor nieuw te bouwen sociale huurwoningen, voor nieuw te bouwen middeldure huurwoningen en voor nieuw te bouwen sociale koopwoningen.

De afbakening van de doelgroepen vindt plaats door middel van maximale inkomensgrenzen.

Gedurende de instandhoudingstermijn (zie artikel 4) moeten de woningen voor deze doelgroepen behouden blijven. Voor alle genoemde inkomens geldt dat deze jaarlijks worden geïndexeerd conform artikel 48, eerste lid van de Woningwet.

Artikel 3 Huurprijsgrenzen

De aanvangshuurprijs voor een sociale huurwoning bedraagt maximaal het bedrag bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a van de Wet op de huurtoeslag. Deze zogeheten huurtoeslaggrens bedraagt € 737,14 (prijspeil 2020). Bij het bepalen van de minimale huurprijs voor een middeldure huurwoning is eveneens aansluiting gezocht bij deze huurtoeslaggrens van € 737,14 (prijspeil 2020), zoals bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag. Op deze wijze wordt bereikt dat een goede aansluiting van het middeldure huursegment op het sociale huursegment ontstaat.

De bovengrens voor een middeldure huurwoning is bepaald op € 1000,00 (prijspeil 2020).

De huurprijsgrenzen worden jaarlijks per 1 januari geïndexeerd. De maximale huurprijs voor een sociale huurwoning en daarmee de minimale huurgrens voor een middeldure huurwoning wordt geïndexeerd met een verhoging zoals bepaald in artikel 12, lid 2 van het Besluit huurprijzen woonruimte. Deze indexering ligt vast in landelijke wetgeving en plaats door de rijksoverheid.

De indexering van de bovengrenzen van de middeldure huurwoningen is een gemeentelijke beleidskeuze. Gekozen is voor een jaarlijkse indexering op basis van de consumentenprijsindex van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS).

In de verordening is geregeld dat de jaarlijkse verhoging van de huurprijs niet mag leiden tot overschrijding van de bandbreedte die voor de aanvangshuurprijs is aangegeven. De huurverhogingen die de verhuurder doorvoert, mogen er niet toe leiden dat de huurprijs tijdens de instandhoudingstermijn hoger wordt dan de maximale aanvangshuurprijs die in enig jaar geldt. Er is derhalve een plafond voor de te vragen huurprijs gedurende de instandhoudingstermijn. Deze verordening regelt daarentegen

niet de hoogte van de jaarlijkse huurverhoging die de verhuurder aan de huurders oplegt, aangezien landelijke regelgeving hier reeds duidelijke bepalingen voor heeft.

Voor sociale huurwoningen is weliswaar een maximale aanvangshuurprijs in de verordening bepaald, maar wordt geen plafond voor de te vragen huurprijs gesteld. Voor sociale huurwoningen zijn immers door middel van het woningwaarderingstelsel (WWS) maximale huurprijzen bepaald. Door wettelijk toegestane huurverhogingen kan het eveneens voorkomen dat de huurprijs in de loop der jaren hoger komt te liggen dan de maximaal toegestane aanvangshuurprijs.

Artikel 4 Instandhoudingstermijn

De verhuurder moet de woningen gedurende de instandhoudingstermijn beschikbaar houden voor de doelgroepen.

De instandhoudingstermijn voor sociale huurwoningen is minimaal 25 jaar na de eerste ingebruikname en moet gedurende deze periode beschikbaar moet blijven voor de doelgroep. Met gebruikmaking van deze termijn van 25 jaar wordt aansluiting gezocht bij het bepaalde in de artikelen 47 en 48 van de Woningwet.

De instandhoudingstermijn voor middeldure huurwoningen is bepaald op 15 jaar. De aanvangshuurprijs van middeldure huurwoningen zal in die periode niet hoger mogen zijn dan de bovengrens die is vastgelegd in artikel 3 van deze verordening.

Indien woningen binnen de instandhoudingstermijn worden onttrokken aan de opgelegde categorie, wordt in strijd gehandeld met deze verordening dan wel het bestemmingsplan waarin deze regeling is opgenomen. Als een woning bijvoorbeeld wordt verkocht dan wel voor een te hoge huur wordt verhuurd gedurende de instandhoudingstermijn, kan de gemeente handhavend optreden op grond van de toezichthoudende bevoegdheden in de Algemene Wet Bestuursrecht, bijvoorbeeld door het opleggen van een last onder dwangsom.

Mochten de marktomstandigheden (bijvoorbeeld ten tijde van economische crisis) daartoe aanleiding geven is het voor het college mogelijk af te zien van handhaving of bij een verzoek daartoe de instandhoudingstermijn ten gunste van de aanvrager aanpassen.

Artikel 5 Meldingsplicht

Er wordt geen vergunningplicht opgelegd voor de huurwoningen. Om toezicht te kunnen houden op de naleving van het bepaalde in deze verordening is een meldingsplicht, bij het aangaan van een nieuwe huurovereenkomst van een woning gedurende de instandhoudingstermijn, opgenomen. Hiertoe dient het formulier in bijlage 1 te worden gebruikt. 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.

Artikel 6 Wijziging prijsgrenzen en inkomensgrenzen genoemd in artikel 2 en 3

Door het college te machtigen de prijsgrenzen en inkomensgrenzen te wijzigen, kan deze verordening sneller inspelen op veranderende omstandigheden in de markt.

Zeker als de strekking van de verordening overeind blijft en alleen een aanpassing van de prijsgrenzen en/of inkomensgrenzen gewenst is.

Het college informeert de raad gemotiveerd over eventuele aanpassing van in deze verordening opgenomen prijsgrenzen en inkomensgrenzen.

Artikel 7 Hardheidsclausule

Het college kan in situaties waarin deze verordening niet of niet in redelijkheid voorziet een bijzondere voorziening treffen waarbij de bijzondere omstandigheden van een situatie wordt afgewogen.

Artikel 8 Inwerkingtreding en vervallen eerdere regeling

Dit artikel spreekt voor zich.

Artikel 9 Citeertitel

Dit artikel spreekt voor zich.