

Verordening Doelgroepen woningbouw Haarlem 2020

De raad van de gemeente Haarlem

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 17 december 2019

Gelet op de artikelen 147 en 149 van de Gemeentewet;

Gelet op artikel 1.1.1 eerste lid van het Besluit ruimtelijke ordening.

Gezien het advies van de commissie Ontwikkeling

Besluit:

Vast te stellen de volgende:

Verordening Doelgroepen woningbouw Haarlem 2020

Artikel 1 Definities

In deze verordening wordt verstaan onder:

- *Aanvangshuurprijs*: huurprijs bij de start van de huurovereenkomst;
- *College*: college van burgemeester en wethouders van Haarlem;
- *DAEB-norm*: de inkomensgrens bedoeld in artikel 48, eerste lid, van de Woningwet;
- *Huishouden*: persoon of groep personen die een huishouding voert, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling;
- *Huurprijs*: de prijs die bij huur per maand is verschuldigd voor het enkele gebruik van een woonruimte;
- *Inkomen*: rekeninkomen als bedoeld in artikel 1, aanhef en onder i van de Wet op de huurtoeslag;
- *Middeldure huurwoning*: huurwoning met een aanvangshuurprijs vanaf de grens zoals genoemd in artikel 13, eerste lid, onder a. van de Wet op de huurtoeslag tot ten hoogste € 1007,- per maand;
- *Sociale huurwoning*: huurwoning zoals genoemd in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder d. van het Besluit ruimtelijke ordening;
- *Sociale koopwoning*: koopwoning zoals genoemd in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder e. van het Besluit ruimtelijke ordening.

Artikel 2 Huur en kooprijsgrenzen

1. De aanvangshuurprijs voor middeldure huurwoningen bedraagt tenminste het bedrag bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag en ten hoogste € 1.007,- per maand (prijsspeil 1/1/2019).
2. De in het eerste lid bedoelde minimale aanvangshuurprijs wordt geïndexeerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 12, tweede lid van het Besluit huurprijzen woonruimte.
3. De hoogte van de huurprijs van een sociale huurwoning dient gerekend vanaf de datum van eerste verhuur gedurende de instandhoudingstermijn zoals genoemd in artikel 4, eerste lid, onder het bedrag te blijven als genoemd in artikel 13, eerste lid, onder a. van de Wet op de huurtoeslag.
4. De hoogte van de huurprijs van een middeldure huurwoning dient, gedurende de instandhoudingstermijn zoals genoemd in artikel 4 derde lid, te blijven vallen binnen de bandbreedte genoemd in het eerste lid.
5. Het derde lid is niet van toepassing indien de huurverhoging wordt toegepast op grond van artikel 252 a van het Burgerlijk Wetboek Boek 7 voor huishoudens met een inkomen boven de DAEB-norm.
6. De hoogte van de kooprijsgrens van een sociale koopwoning is maximaal € 200.000,-
7. De in het eerste lid bedoelde maximale aanvangshuurprijs van een middeldure huurwoning wordt geïndexeerd overeenkomstig de consumentenprijsindex van het Centraal Bureau voor de Statistiek voor een periode van 15 jaar na eerste ingebruikname. Indexering van de sociale huurgrens is conform rijksrichtlijn.

Artikel 3 Doelgroepen

1. Als doelgroep voor sociale huurwoningen wordt aangemerkt huishoudens met een inkomen tot maximaal de DAEB-norm.
2. Als doelgroep voor middeldure huurwoningen wordt aangemerkt huishoudens met een inkomen tot maximaal 1,50 maal de DAEB-norm.

Artikel 4 Instandhoudingstermijn

1. Sociale huurwoningen blijven gedurende ten minste 25 jaar na de eerste ingebruikname voor de doelgroep beschikbaar.
2. Sociale koopwoningen blijven gedurende ten minste 1 jaar na de eerste ingebruikname voor de doelgroep beschikbaar.
3. Middeldure huurwoningen blijven gedurende ten minste 15 jaar na de eerste ingebruikname voor de doelgroep beschikbaar.

Artikel 5 Hardheidsclausule

Het college kan in bijzondere gevallen ten gunste afwijken van de bepalingen in deze verordening, als toepassingen van deze verordening tot onbillijkheden van overwegende aard leidt.

Artikel 6 Citeertitel

Deze verordening wordt aangehaald als 'Verordening Doelgroepen woningbouw Haarlem 2020'.

Artikel 7 Inwerkingtreding

Deze verordening treedt in werking met ingang van de eerste dag na bekendmaking

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 27 februari 2020.

De griffier,

de voorzitter,

Toelichting

Aanleiding en doel

In de Woonvisie van Haarlem 2017-2020 Doorbouwen aan een (t)huis, is opgenomen dat Haarlem er naar streeft de voorraad sociale huurwoningen te laten groeien. De gemeente wil hier aan bijdragen door onder andere de inzet van ruimtelijk instrumentarium.

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) 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. Het doorvoeren van gemeentelijk woonbeleid in bestemmingsplannen, kan door het opstellen van een doelgroepenverordening. De doelgroepenverordening heeft primair betrekking op nieuwbouw. De gemeente kan hierdoor sturen op een goede mix aan aanbod van (huur)woningen.

De mogelijkheid om te sturen op de bouw van een bepaald percentage van categorieën woningen, de woningbouwplannen, de volkshuisvestelijke doelen van de gemeente Haarlem en specifiek de Woonvisie 2017-2020 Doorbouwen aan een (t)huis en de Nota Kaders en instrumenten sociale huur en middensegment van 18 december 2018 vormen de uitgangspunten voor deze doelgroepenverordening.

Om de doelgroepenverordening toe te passen moet dit in het betreffende bestemmingsplan vastgelegd worden. Alleen dan kan de doelgroepenverordening worden toegepast.

In deze verordening zijn de sociale huurwoning, middeldure huurwoning en sociale koopwoning omschreven aan de hand van de huur en koopprijsgrenzen.

De doelgroepenverordening geeft tevens aan voor welke doelgroepen de te bouwen sociale huurwoningen en middeldure huurwoningen bedoeld zijn. De doelgroepen worden bepaald aan de hand van inkomensgrenzen. De doelgroep voor sociale koopwoningen is niet omschreven in verband met de strijdigheid met de (intentie van de) Huisvestingswet. Het is wel de intentie van de gemeente Haarlem dat deze woningen ten goede komen aan woningzoekenden met een inkomen tot maximaal 1,50 maal het DAEB-inkomen. Mocht de wet zo worden gewijzigd dat toewijzen van koopwoningen binnen de Huisvestingswet mogelijk wordt gemaakt dan is het mogelijk dat de doelgroepenverordening hierop wordt aangepast.

Ook regelt de verordening dat de sociale en middeldure huurwoning en sociale koopwoning gedurende een bepaalde periode beschikbaar moeten blijven voor de daarvoor aangewezen doelgroepen. Dit zijn de instandhoudingstermijnen.

De verordening regelt niet de toewijzing van dergelijke nieuwbouwwoningen aan individuele huishoudens. De toewijzing vindt plaats op basis van de huisvestingsverordening. De huisvestingsverordening geeft bepalingen over de woonruimteverdeling. Partijen, buiten de toegelaten instellingen, die in nieuwbouwprojecten naast middeldure huurwoningen ook sociale huurwoningen realiseren, worden er vooraf op gewezen dat de toewijzing van al deze huurwoningen plaats zal moeten vinden met inachtneming van de regels voor woonruimteverdeling die gelden in de gemeente Haarlem.

Artikelsgewijze toelichting

Artikel 1 Definities

Onder huurprijs wordt verstaan het enkele gebruik van een woonruimte de huurprijs zonder servicekosten of voorschot voor nutsvoorzieningen.

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

Een middeldure huurwoning heeft een kale huurprijs vanaf de huurprijsgrens (liberalisatiegrens) tot € 1007,26 per maand (prijsspeil 1-1-2019¹).

Een sociale huurwoning mag alleen worden verhuurd onder de huurprijsgrens (liberalisatiegrens) tot € 737,14 (prijsspeil 1-1-2020).

Een sociale koopwoning heeft een koopprijs vrij op naam van ten hoogste € 200.000,- . In de Bro is dit als een maximum-bedrag vastgesteld zonder indexering. De minister heeft aangekondigd dat zij

1) De consumentenprijsindex 2019-2020 is bij het opstellen van de verordening nog niet bekend, indexering volgt begin 2020.

voornemens is om deze maximale grens te wijzigen bij invoering van de Omgevingswet. Wanneer deze wijziging plaatsvindt zal mogelijk een aanpassing van de verordening plaatsvinden.

Artikel 2 Huurprijsgrenzen

Bij het bepalen van de minimale huurprijs voor een middeldure huurwoning is aansluiting gezocht bij de bestaande huurtoeslaggrens, zoals bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a. van de Wet op de huurtoeslag. Die grens bedraagt € 737,14 (prijsspeil 2020). De bovengrens voor een middeldure huurwoning is bepaald op € 1007,- (prijsspeil 2019). Deze bovengrens is overeenkomstig de definitie die gehanteerd wordt in de nota 'Kaders en instrumenten sociale en middeldure huur'.

Beide huurprijsgrenzen zijn per 1 januari 2020 geïndexeerd. 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 vindt regelmatig, maar niet altijd jaarlijks, plaats door de rijksoverheid. De indexering van de bovengrens is een gemeentelijke beleidskeuze. Deze indexering moet jaarlijks plaatsvinden. Gekozen is voor koppeling aan de consumentenprijsindex van het Centraal Bureau voor de Statistiek.

De aanvangshuurprijs voor een sociale huurwoning bedraagt maximaal het bedrag bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a van de Wet op de huurtoeslag, dat is € 737,14 (prijsspeil 2020). Deze maximale huurprijs voor een sociale huurwoning is vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening.

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 beschikbaarheid voor de doelgroep wordt geborgd door de bepaling in het vierde en vijfde lid. 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 in de instandhoudingstermijn. Deze verordening regelt daarentegen niet de hoogte van de jaarlijkse huurverhoging die de verhuurder aan de huurders oplegt.

Artikel 3 Doelgroepen

Dit artikel omschrijft de doelgroepen voor nieuw te bouwen sociale huurwoningen en voor middeldure huurwoningen. De afbakening van de doelgroepen vindt plaats door middel van maximale inkomensgrenzen. Deze afbakening doet niets af aan de bepalingen zoals opgenomen in de Woningwet artikel 48, eerste lid, waarin voor corporaties een (beperkte) afwijkingsmogelijkheid is opgenomen. Deze regeling blijft gelden en kan door corporaties worden toegepast.

Gedurende een vastgelegde termijn (zie artikel 4) moet de woning voor deze doelgroepen in stand gehouden worden. Hierbij wordt aansluiting gezocht bij de inkomensgrenzen uit de huisvestingsverordening, die gelden voor toewijzing van sociale huurwoningen en voor nieuwe middeldure huurwoningen.

Tot de doelgroep voor een sociale huurwoningen behoren personen met een inkomen tot maximaal de DAEB-norm (tot € 39.055,- prijspeil 1-1-2020). Toewijzing vindt plaats binnen de kaders van de huisvestingsverordening.

Als doelgroep voor middeldure huurwoningen worden aangemerkt huishoudens met een inkomen tot maximaal 1,50 keer de DAEB norm modaal en bedraagt op prijspeil 2020 € 58.583,-bruto per jaar.

De doelgroep van de sociale koopwoningen wordt gevormd door huishoudens met een inkomen tot 1,50 x de DAEB-norm en bedraagt op p.p 2020 € 58.583,- bruto per jaar. De huisvestingswet geeft echter aan dat voor toewijzing van koopwoningen geen regels gesteld kunnen worden. Het Besluit ruimtelijke ordening biedt die mogelijkheid wel. Gelet op de discussie bij de vaststelling van de Huisvestingswet is duidelijk dat het de intentie van de wetgever is dat er geen regulering op toewijzing van koopwoningen mogelijk is, er is daarom geen doelgroepomschrijving in de verordening opgenomen.

Artikel 4 Instandhoudingstermijn

De verhuurder moet de woning gedurende de instandhoudingstermijn beschikbaar houden voor de doelgroep. De instandhoudingstermijn voor sociale huurwoningen is minimaal vijftientig jaar na de eerste ingebruikname en moet gedurende deze periode beschikbaar blijven voor de doelgroep. De periode van vijftientig jaar is conform het grondprijsbeleid van de gemeente Haarlem. Het grondprijsbeleid wordt jaarlijks aangepast aan het vigerend gemeentelijk beleid. De instandhoudingstermijn voor middeldure huurwoningen is bepaald op 15 jaar. De huurprijs van middeldure huurwoningen zal in die periode niet hoger mogen zijn dan de bovengrens die is vastgelegd in artikel 2 van deze verordening.

De termijn van 15 jaar is opgenomen zodat de verplichting om middeldure huurwoningen als zodanig beschikbaar te houden, te beperken tot de voorraad die noodzakelijk is vanuit het goed functioneren van de woningmarkt.

De instandhoudingstermijn voor sociale koopwoningen (beneden het vastgestelde prijsniveau) is gesteld op minimaal 1 jaar. Ontwikkelaars kunnen via een zelfbewoningsplicht en antispeculatiebeding ervoor zorgen dat deze woningen niet in de verhuur gaan en dat de winst bij doorverkoop (gedeeltelijk) weer terugvloeit naar gemeente en/of ontwikkelaar.

Artikel 5 Handhaving

Indien woningen binnen de aangegeven termijn worden onttrokken aan de opgelegde categorie, wordt in strijd gehandeld met deze verordening. De gemeente kan dan handhavend optreden, bijvoorbeeld door het opleggen van een last onder dwangsom.

De gemeente kan via de WOZ-aanslag achterhalen dat een woning is verkocht binnen de instandhoudingstermijn. Bij verhuur kan een (nieuwe) huurder bij de gemeente aangeven als de nieuwe huur niet voldoet aan de verordening. Dit komt overeen met de situatie bij sociale huur.

Omdat regels worden opgenomen in het bestemmingsplan zijn die regels ook handhaafbaar. Het gaat dan om regels ten aanzien van woningbouwcategorieën die uitsluitend betrekking hebben op percentages gerelateerd aan het plangebied. Via de vergunningplicht die wordt opgenomen in de huisvestingsverordening kan daarnaast ook gehandhaafd worden op de huisvestingswet.

Een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen kan worden geweigerd als die aanvraag in strijd is met het bestemmingsplan. Ook kan handhavend worden opgetreden vanwege gebruik van gronden of opstallen in strijd met het bestemmingsplan.