

## Verordening van de gemeenteraad van de gemeente Maassluis houdende regels omtrent doelgroepen woningbouw (Verordening doelgroepen woningbouw Maassluis )

De raad van de gemeente Maassluis

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d.

- gelet op artikel 1.1.1, 3.1.2. en 6.2.10 Besluit ruimtelijke ordening;
- gelet op de artikelen 147 en 149 van de Gemeentewet;

besluit vast te stellen de volgende:

Verordening doelgroepen woningbouw

### Artikel 1 Begripsbepalingen

In deze verordening wordt verstaan onder:

- Aanvangshuurprijs: de huurprijs bij de start van de huurovereenkomst;
- College: het college van burgemeester en wethouders van Maassluis;
- DAEB-norm: de inkomensgrens bedoeld in artikel 48, eerste lid, van de Woningwet
- Sociale huurwoning: een huurwoning met een aanvangshuur onder de grens als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a van de Wet op de huurtoeslag
- Middeldure huurwoning: geliberaliseerde woning voor middenhuur, als bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening, met een aanvangshuur van ten minste het bedrag, bedoeld in artikel 13, eerste lid onder a van de Wet op de huurtoeslag, en ten hoogste €1000,- (prijsspeil 2020, jaarlijks verhoogd met CPI index);
- Betaalbare koopwoning: een sociale koopwoning met een prijs tot aan het maximum als genoemd in het Besluit ruimtelijke ordening.
- Huishouden: Huishouden: alleenstaande dan wel twee personen met of zonder kinderen, die een gemeenschappelijke huishouding voeren of wensen te voeren;
- Inkomen:
  - Bij sociale huurwoningen: Rekeninkomen als bedoeld in artikel 1, aanhef en onder i van de Wet op de huurtoeslag;
  - Bij betaalbare koopwoningen en middeldure huurwoningen: Verzamelinkomen van de tot het huishouden behorende personen in het berekeningsjaar of peiljaar op basis van de Wet op de inkomstenbelasting 2001 of, wanneer geen inkomstenbelasting wordt geheven, het belastbare loon volgens de Wet op de loonbelasting 1964.
- Algemene maximale huurgrens huurtoeslag: het in artikel 13, eerste lid, onder a van de Wet op de huurtoeslag opgenomen huurbedrag per maand, dat jaarlijks door de minister wordt geïndexeerd;
- Gebruiksoppervlakte: gebruiksoppervlakte als bedoeld in NEN 2580, hierna te noemen gbo, is de bruikbare vloeroppervlakte, geschikt voor het beoogde gebruik.

### Artikel 2. Doel

De gemeenteraad van Maassluis geeft in deze verordening uitvoering aan het gestelde in artikel 3.1.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening, inhoudende dat een bestemmingsplan regels kan bevatten met betrekking tot onder andere sociale huurwoningen, middeldure huurwoningen en betaalbare koopwoningen.

### Artikel 3 Prijs betaalbare koopwoning

Het college is bevoegd om de prijs van een betaalbare koopwoning vast te stellen binnen de mogelijkheden van het Besluit ruimtelijke ordening.

### Artikel 4 Doelgroep

- Als doelgroep voor sociale huurwoningen worden aangemerkt huishoudens met een maximaal inkomen als bedoeld in artikel 2 Huurprijsgrenzen met een verwijzing naar de Wet op de huurtoeslag.

- b. Als doelgroep voor middeldure huurwoningen en betaalbare koopwoningen worden aangemerkt huishoudens met een inkomen tot maximaal 1,5 keer de DAEB-norm.

#### **Artikel 5 Differentiatie woningbouw**

In woningbouwplannen van ten minste 10 woningen wordt de minimale eis van 33% sociale huur woningbouw en van 10% middeldure huur en/of betaalbare koop verlangd. Van dit streefbeeld kan gemotiveerd worden afgeweken door het college van burgemeester en wethouders; dit is in ieder geval van toepassing op bouwplannen waarvoor reeds afspraken over de differentiatie zijn.

#### **Artikel 6 Prijs-/kwaliteitsverhouding**

- a. Een sociale huurwoning tot de 2e aftoppingsgrens, als bedoeld in art. 20, tweede lid, onder b, van de Wet op de huurtoeslag, dient een woonoppervlakte van ten minste 45 m<sup>2</sup> gbo te hebben.
- b. Een sociale huurwoning boven de 2e aftoppingsgrens tot de grens, bedoeld in art. 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag dient een woonoppervlakte van ten minste 55 m<sup>2</sup> gbo te hebben.
- c. Een betaalbare koopwoning dient een oppervlakte van ten minste 60 m<sup>2</sup> gbo te hebben.
- d. Een middenhuur woning dient een oppervlakte van ten minste 60 m<sup>2</sup> gbo te hebben.
- e. Het college van burgemeester en wethouders kan deze oppervlaktematen voor een specifiek project gemotiveerd wijzigen.

#### **Artikel 7. Instandhouding**

- a. Sociale en middeldure huurwoningen dienen gedurende tenminste 20 jaar na ingebruikname voor de betreffende doelgroep beschikbaar te blijven.
- b. Betaalbare koopwoningen dienen gedurende 5 jaar na ingebruikname voor de betreffende doelgroep beschikbaar te blijven.

#### **Artikel 8. Hardheidsclausule**

Burgemeester en wethouders kunnen 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 9. Inwerkingtreding**

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

#### **Artikel 10. Citeertitel**

Deze verordening kan worden aangehaald als 'Verordening doelgroepen woningbouw Maassluis'.

*Aldus vastgesteld door de gemeenteraad van Maassluis in de openbare vergadering van 10 maart 2020*

*De raad voornoemd,*

*de griffier,*

*R. van der Hoek*

*de voorzitter,*

*dr T.J. Haan*

## **Toelichting**

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 onder andere voor de categorieën sociale huur, middeldure huur, betaalbare koop. De doelgroepenverordening vormt daarmee de wettelijke basis voor het doorvoeren van gemeentelijk woonbeleid in bestemmingsplannen.

De doelgroepenverordening heeft alleen betrekking op nieuwbouw, waarvoor nog een plan moet worden vastgesteld. Om de doelgroepenverordening toe te passen moet dit in het betreffende bestemmingsplan en het bijbehorende exploitatieplan vastgelegd worden.

#### **Begrippen**

In deze verordening zijn begrippen sociale huurwoning, betaalbare koopwoning en middeldure huurwoning opgenomen. De maximale aanvangshuurprijs voor middeldure huurwoningen en betaalbare

koopwoningen wordt hiermee vastgelegd. Deze grenzen moet de gemeente bepalen. Voor Maassluis geldt voor de betaalbare koopwoning de grens van €200.000,-. Er is ook een bepaling opgenomen dat het college bevoegd is om deze grens vast te stellen binnen de mogelijkheden van het Besluit ruimtelijke ordening. Dit is nodig omdat het Rijk van plan is om het Besluit ruimtelijke ordening / de Omgevingswet aan te passen en de maximale kostengrens voor sociale koop te verhogen tot aan de NHG-grens voor 2020, i.c. € 310.000,-. Te zijner tijd kan het college daarmee bepalen in hoeverre een verhoging in de rede ligt. Voor de sociale huur wordt de maximale aanvangshuurprijs door het Rijk bepaald.

De doelgroepenverordening regelt tevens voor welke doelgroepen de te bouwen woningen bedoeld zijn. De doelgroepen worden bepaald aan de hand van inkomensgrenzen. Ook regelt de verordening dat de sociale huurwoning, de betaalbare koopwoning 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 dergelijke nieuwbouwwoningen aan individuele huishoudens. De toewijzing van sociale huurwoningen vindt plaats op basis van de verordening Woonruimtebemiddeling. De verordening Woonruimtebemiddeling geeft bepalingen over de woonruimteverdeling. Partijen, anders dan toegelaten instellingen, die in de nieuwbouw naast middeldure huurwoningen ook sociale huurwoningen realiseren, worden er vooraf op gewezen dat de toewijzing van de sociale huurwoningen plaats moet vinden met inachtneming van de regels voor woonruimteverdeling die gelden in de gemeente Maassluis.

### **Doelgroepen**

De afbakening van de doelgroepen vindt plaats door middel van maximale inkomensgrenzen. Gedurende een vastgelegde termijn (zie artikel 4) moet de woning voor deze doelgroepen in stand gehouden worden. Hierbij wordt aansluiting gezocht bij de inkomensgrenzen, die gelden voor toewijzing van sociale huurwoningen van particuliere verhuurders en middeldure huurwoningen. De inkomensgrens voor de doelgroep voor sociale huur is gelijk aan de DAEB norm (Diensten van Algemeen Economisch Belang) en bedraagt € 39.055,- (prijsspeil 2020). De inkomensgrens voor de doelgroep voor middeldure huurwoningen en betaalbare koopwoningen ligt op maximaal 1,5 keer de DAEB-norm. In 2020 is dit bedrag € 58.582,50. Dit bedrag wordt jaarlijks geïndexeerd conform artikel 48, eerste lid, van de Woningwet.

### **Differentiatie woningbouw**

Gemeente Maassluis stelt periodiek een (actualisatie van de) gemeentelijke Woonvisie vast. Hierin is een streefprogramma woningbouw opgenomen om in de gemeente Maassluis die woningen te bouwen die passen bij de vraag in relatie tot het beschikbare aanbod. Dit is opgenomen in artikel 5. In artikel 6 is de voor de diverse prijsgrenzen bijpassende prijs- en kwaliteitsverhouding opgenomen. Er is een minimale kwaliteitsprestatie gedefinieerd om een zekere prijs-/kwaliteitsprestatie te bewaken. Dit is gebeurd aan de hand van het benoemen van een minimale woonoppervlakte in relatie tot de hoogte van de huur-/of koopprijs.

In 2020 ligt de 2e aftoppingsgrens van de Huurtoeslag bij € 663,40. Het is de bedoeling dat er gedifferentieerd wordt gebouwd tot aan de sociale huurgrens in 2020 € 737,14

In de woonvisie is een streefprogramma woningbouw opgenomen met minimumpercentages voor wat betreft sociale huur en betaalbare koop/middeldure huur. Nieuwbouwiniciatieven met tenminste 10 woningen worden geacht met deze minimumeisen rekening te houden.

### **Prijsgrenzen en instandhoudingstermijnen**

Bij het bepalen van de maximale prijs voor een sociale huurwoning en 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 huurprijsgrens wordt op 1 januari geïndexeerd.

De maximale huurgrens voor sociale huurwoningen en de minimale voor een middeldure huurwoning worden 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 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. Gedurende deze periodes moeten de woningen beschikbaar blijven voor de doelgroep.

Indien woningen binnen de termijn 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 te duur wordt verkocht dan wel voor een te hoge huur wordt verhuurd gedurende de instandhoudingstermijn, kunnen burgemeester en wethouders, bijvoorbeeld door het opleggen van een last onder dwangsom, handhavend optreden.

Met de vaststelling van de doelgroepenverordening ontstaat een wettelijke basis om, indien nodig, uitvoering van het gemeentelijk woonbeleid in nieuwe bestemmingsplannen en exploitatieplannen af te dwingen. Tegelijk kunnen burgemeester en wethouders, via onder meer de hardheidsclausule, afzien van één of meer artikelen in de verordening als de situatie daarom vraagt, zoals bijvoorbeeld bij innovatieve bouwconcepten e.d.