

Doelgroepenverordening Renswoude 2021

De raad van de gemeente Renswoude;

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 26 januari 2021;

Overwegende dat

- er op de woningmarkt sprake is van schaarste van de goedkoopste woningvoorraad;
- het voorzien van huisvesting voor de doelgroep met lagere inkomens één van de speerpunten uit het coalitieakkoord is;
- door niet-actief grondbeleid de gemeente niet altijd eigenaar is van de grond waarop woningen worden gebouwd;
- de gemeente goede afspraken wil maken met grondeigenaren/ontwikkelaars;
- de Wet ruimtelijke ordening (Wro) gemeenten de mogelijkheid biedt om in bestemmingsplannen te eisen dat een bepaald percentage sociale en/of middenhuurwoningen en/of sociale koopwoningen gerealiseerd moet worden;
- de gemeente er voor wil zorgen dat in Renswoude sociale en middenhuurwoningen bij de juiste mensen terechtkomen;
- sociale woningen en middenhuurwoningen dankzij het vastleggen van termijnen langer beschikbaar blijven voor de beoogde doelgroep;
- hiermee voorkomen wordt dat de woningen terechtkomen bij huurders en eigenaren die teveel verdienen of dat woningen te snel uit de sociale en middenhuurvoorraad verdwijnen;
- het vaststellen van een verordening een bevoegdheid is van de gemeenteraad.

BESLUIT:

Doelgroepenverordening Renswoude 2021 vast te stellen

Artikel 1 Begripsbepaling

Deze verordening verstaat onder:

- a. **Sociale huurwoning** : een huurwoning met een aanvangshuurprijs onder de grens als bedoeld in art. 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag. De maximale aanvangshuurprijs wordt jaarlijks per 1 januari geïndexeerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 27, eerste lid van de Wet op de huurtoeslag.
- b. **Sociale koopwoning** : een koopwoning met een koopprijs vrij op naam (VON) van ten hoogste € 200.000,- (BENG). Indien deze woning een NOM-woning (grondgebonden) betreft geldt een koopprijs van maximaal € 215.000,-, of een NOM-woning (NOM-keur) betreft, dan geldt een koopprijs van maximaal € 225.000,-. Gemeentelijke indexering vindt jaarlijks per 1 januari plaats overeenkomstig de mate van indexering van de sociale huurprijsgrens.
- d. **Geliberaliseerde woning voor middenhuur** : huurwoning met een aanvangshuurprijs van ten minste het bedrag, bedoeld in art. 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag en ten hoogste een bedrag van € 950,- per maand. Gemeentelijke indexering van deze maximale aanvangshuurprijs vindt jaarlijks per 1 januari plaats overeenkomstig de mate van indexering van de sociale huurprijsgrens.
- e. **Huishouden** : een alleenstaande of twee of meer personen die de intentie hebben om bestendig, voor onbepaalde tijd, een met een gezinsverband vergelijkbaar samenlevingsverband met elkaar aan te gaan.
- f. **Huishoudeninkomen** : (gezamenlijke) 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 peiljaar.
- g. **Huurprijs** : de prijs die bij huur per maand is verschuldigd voor het enkele gebruik van een woonruimte.
- h. **Peiljaar** : kalenderjaar voorafgaand aan de datum van de start bouw van de betreffende woning.
- i. **Huiswaarts.nu** : website waar woningzoekenden zich kunnen inschrijven voor het verkrijgen van woonruimte met een huurprijs beneden de huurliberalisatiegrens.
- j. **DAEB-norm** (Diensten van Algemeen Economisch Belang): de inkomensgrens bedoeld in artikel 48, eerste lid van de Woningwet.
- k. **Eigenaar** : diegene die bevoegd is tot het in gebruik geven van - dan wel het treffen van voorzieningen aan een gebouw of gedeelte daarvan.
- l. **Aanvangshuur** : huurprijs bij de start van de huurovereenkomst.

- m. **BENG** : bijna energieneutraal gebouwde woning
- n. **Ergieneutraal gebouw** : De woning heeft op jaarbasis per saldo een totaal energieverbruik van precies nul, uitgaande van standaard klimaatcondities zoals die in Nederland gelden.
- o. **NOM (NOM-Keur)** : nul op de meter woning voldoet aan het NOM-keur nieuwbouw, waarbij het netto energieverbruik voor de gebouw gebonden apparaten en het gemiddelde energieverbruik van de bewoners tot nul wordt gereduceerd.

Artikel 2 Doelgroep sociale huurwoningen

1. De doelgroep voor sociale huurwoningen zijn huishoudens met een huishoudeninkomen zoals bedoeld in de Woningwet 2015. De gemeente Renswoude kent geen vergunningplicht (woonvergunning) voor sociale huurwoningen. De toewijzing van sociale huurwoningen van het gemeentelijk Woningbedrijf in Renswoude vindt plaats via het woonruimteverdeelsysteem Huiswaarts.nu.
2. Wanneer sociale huurwoningen door andere partijen dan het gemeentelijk Woningbedrijf worden gerealiseerd dient de betreffende eigenaar de voor verhuur vrijkomende woningen aan te melden bij het Woningbedrijf.
3. Het Woningbedrijf meldt de betreffende woning aan bij Huiswaarts.nu. Als de inschrijftermijn is verstreken wordt de selectielijst van de kandidaten beschikbaar gesteld aan de eigenaar. De eigenaar benadert op volgorde van de lijst de kandidaat.
4. De eigenaar meldt aan het Woningbedrijf met welke kandidaat een huurovereenkomst is afgesloten.

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. Voor het toewijzen van de woning dient de eigenaar er voor zorg te dragen dat het inschrijfsysteem en het verdeelmodel transparant zijn richting burgers en woningzoekenden.
3. De eigenaar meldt voorafgaande aan het sluiten van de koopovereenkomst aan de gemeente met welke kandidaat een koopovereenkomst wordt afgesloten, onder overlegging van de inkomensgegevens.

Artikel 4 Doelgroep geliberaliseerde woning voor middenhuur

1. De doelgroep voor middenhuurwoningen 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.
2. De eigenaar kan ook voor deze woningen gebruik maken van Huiswaarts.nu maar is daartoe niet verplicht.
3. Indien de eigenaar geen gebruik maakt van het verdeelsysteem van Huiswaarts.nu dient de eigenaar er voor zorg te dragen dat het inschrijfsysteem en het verdeelmodel transparant zijn richting burgers en woningzoekenden.
4. De eigenaar meldt aan het Woningbedrijf met welke kandidaat een huurovereenkomst is afgesloten.

Artikel 5 Instandhouding

1. Sociale huurwoningen dienen gedurende een termijn van ten minste 25 jaar vanaf eerste ingebruikname, voor de doelgroep als sociale huurwoning beschikbaar te blijven.
2. Sociale koopwoningen of sociale koopwoningen die als zodanig zijn opgeleverd, dienen gedurende een termijn van 10 jaren na eerste ingebruikname voor de doelgroep als sociale koopwoning beschikbaar te blijven.
3. Middenhuurwoningen dienen gedurende een termijn van ten minste 15 jaren na eerste ingebruikname, voor de doelgroep als middenhuurwoningen beschikbaar te blijven.

Artikel 6 Meldingsplicht

Door of namens de eigenaar dient voor de verhuur van sociale en middenhuurwoningen jaarlijks een overzicht te worden overlegd aan het college van burgemeester en wethouders om aan te tonen dat

de huurprijzen nog in lijn zijn met deze verordening. Dit geldt gedurende de in artikel 5 van deze verordening gestelde instandhoudingstermijn voor het betreffende woningsegment.

Artikel 7 Hardheidsclausule

Het college kan in bijzondere gevallen ten gunste van de belanghebbende van het bepaalde in deze verordening of de deelverordeningen gemotiveerd afwijken, indien toepassing van de betreffende verordening tot onbillijkheden van overwegende aard leidt.

Artikel 8 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 9 Inwerkingtreding

De Verordening Doelgroepenverordening Renswoude 2021 treedt in werking op 1 april 2021.

Artikel 10 Citeertitel

Deze verordening kan worden aangehaald als 'Doelgroepenverordening Renswoude 2021'.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Renswoude gehouden op 30 maart 2021.

de griffier, de voorzitter,

Toelichting 'Doelgroepenverordening Renswoude 2021'

Aanleiding en doel

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) biedt gemeenten de mogelijkheid om in bestemmingsplannen te eisen dat er een bepaald percentage sociale huur en/of sociale koopwoningen gerealiseerd moeten worden. Sinds 1 juli 2017 is het ook mogelijk om dit voor middenhuurwoningen te regelen.

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) heeft de rijksoverheid gedefinieerd wat wordt begrepen onder sociale huur- en koopwoningen en middenhuurwoningen. De definiëring van de doelgroep voor deze woningen wordt in het Bro echter bij de gemeente gelegd. Dat betekent dat de gemeente een doelgroepenverordening moet hebben om kwalitatieve eisen te kunnen stellen in nieuwe bestemmingsplannen en exploitatieplannen. In de voorliggende verordening definieert de gemeente Renswoude de doelgroepen voor sociale huur- en koopwoningen en middenhuurwoningen door inkomensgrenzen.

Met de vaststelling van deze doelgroepenverordening ontstaat een wettelijke basis om te borgen dat sociale huurwoningen, sociale koopwoningen en middenhuurwoningen worden gebouwd en blijven behouden voor de doelgroepen en de doorstroming op de woningmarkt van Renswoude op gang komt. De doelgroepenverordening heeft alleen betrekking op nieuwbouw.

Specifieker: de doelgroepenverordening is van toepassing op alle nieuwbouwplannen in de gemeente Renswoude.

Een uitzondering hierop zijn die plannen waarvoor op het moment van inwerkingtreding van deze verordening al afspraken zijn gemaakt over de in deze doelgroepenverordening Renswoude 2021 opgenomen onderwerpen in:

- Afgesloten anterieure contracten óf

- Anterieure contracten waarvoor de onderhandelingen over de totstandkoming van deze contracten al in een zodanig vergevorderd stadium zijn, dat het in strijd is met de goede trouw van de precontractuele fase om de doelgroepenverordening nog van toepassing te laten zijn.

- De doelgroepenverordening zal daar waar nodig planologisch-juridisch geborgd worden in het betreffende bestemmingsplan/de omgevingsvergunning.

Artikelsgewijze toelichting

Artikel 1 Definities

De inhoud van a. tot en met e. en g. tot en met k. spreekt voor zich. Bij f. betekent het enkele gebruik van een woonruimte de huurprijs zonder servicekosten of voorschot nutsvoorzieningen. Omwille van de toepasbaarheid van deze verordening wordt onder c. het begrip 'middenhuur huur' gehanteerd voor het begrip 'geliberaliseerde woning voor middenhuur', zoals toegepast in het Besluit ruimtelijke ordening.

Bij het bepalen van de maximale huurprijs 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. Daarmee sluit de grens aan bij de bedragen zoals genoemd in artikel 1.1.1, eerste lid onder d en j van het Besluit ruimtelijke ordening. Die grens bedraagt op dit moment € 752,33 (prijspeil 2021). De bovengrens voor een middeldure huurwoning is bepaald op € 950 (prijspeil 2021). De huidige tabel die van toepassing is per 1 januari 2021 is bijgevoegd.

De aanvangshuurprijzen worden jaarlijks op 1 januari geïndexeerd. De minimale aanvangshuurprijs voor een middeldure huurwoning wordt jaarlijks geïndexeerd met een verhoging zoals bepaald in artikel 27, eerste lid van de Wet op de huurtoeslag. Hiermee is aansluiting gezocht bij de huurtoeslaggrens zoals de rijksoverheid hanteert voor zelfstandige woonruimten. De indexeringsgrondslag van de bovengrens is een gemeentelijke beleidskeuze. Gekozen is voor eenzelfde mate van indexatie zoals die gehanteerd wordt bij de sociale huur. Dus op basis van de verhouding tussen de sociale huurprijs zoals die wordt bepaald in jaar x ten opzichte van het voorgaande jaar x-1. De op basis daarvan berekende bedragen worden naar boven afgerond op hele euro's.

Voor een sociale koopwoning die gebouwd is op basis van BENG wordt de grens gehanteerd van

€ 200.000,-. Dit is exclusief € 15.000,- extra voor een energieneutraal gebouwde woning of € 25.000,- extra voor een NOM-keur woning. Indexering van deze VON-prijs vindt op dezelfde wijze plaats als de indexering van de middenhuur. De indexeringsgrondslag van de bovengrens is een gemeentelijke beleidskeuze. Bij deze sociale koopwoning, waarvan de grootte minimaal 55 m2 GBO bedraagt, is in de prijs van de woning minimaal een stelpost voor een keuken en badkamer opgenomen.

Artikel 2, 3 & 4 Doelgroep

Dit artikel omschrijft de doelgroepen voor nieuw te bouwen sociale huurwoningen, middeldure huurwoningen en sociale koopwoningen. De afbakening van de doelgroepen vindt plaats door middel van maximale inkomensgrenzen. Gedurende een vastgelegde termijn (zie artikel 5) moet de woning voor deze doelgroepen in stand gehouden worden.

Voor de inkomensgrens voor de doelgroep voor sociale huur gelden de rijksinkomensgrenzen voor sociale huur. De inkomensgrens voor de doelgroep voor middeldure huurwoningen en sociale koopwoningen ligt op 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 Instandhoudingstermijn

De eigenaar/verhuurder moet de woning gedurende een minimale instandhoudingstermijn beschikbaar houden voor de doelgroep. De minimale instandhoudingstermijn voor sociale huurwoningen is bepaald op 25 jaar na de eerste ingebruikname. De minimale instandhoudingstermijn voor middeldure huurwoningen is bepaald op 15 jaar. Voor sociale koopwoningen is de instandhoudingstermijn 10 jaar. De huurprijs van middeldure huurwoningen zal in die periode niet hoger mogen zijn dan de bovengrens die is vastgelegd in artikel 1c van deze verordening. De huurprijs van sociale koopwoningen zal in de periode niet hoger mogen zijn dan de bovengrens die is vastgelegd in artikel 1b van deze verordening.

Indien woningen binnen de gestelde termijnen worden onttrokken aan de opgelegde categorie, wordt in strijd gehandeld met de doelgroepenverordening. Als bijvoorbeeld een woning wordt verkocht aan een eigenaar-bewoner dan wel voor een te hoge huur wordt verhuurd gedurende die instandhoudingsperiode, kan de gemeente handhavend optreden, bijvoorbeeld door het opleggen van een last onder dwangsom. Zie hiervoor artikel 8.

Artikel 6 Meldingsplicht

Om toezicht te kunnen houden op de naleving van het bepaalde in deze verordening is een jaarlijkse meldingsplicht opgenomen. 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 7 Hardheidsclausule

Het college kan van deze verordening afwijken als de toepassing ervan leidt tot bijzondere hardheid in een bepaald geval. Dat wil zeggen dat de toepassing van de verordening tot een onvoorzien en onredelijk benadelend gevolg zou leiden voor de betreffende verhuurder waarop de verordening van toepassing is. De hardheidsclausule wordt slechts in uitzonderlijke gevallen toegepast. Er kan niet vooraf worden geconcretiseerd om welke gevallen en welke gevolgen het zal gaan. Dat de verordening op zich genomen nadelig kan uitvallen voor een verhuurder is geen reden voor toepassing van de hardheidsclausule.

Artikel 8 Toezicht

Indien woningen binnen de gestelde termijnen worden onttrokken aan de opgelegde categorie, wordt in strijd gehandeld met de doelgroepenverordening. Als bijvoorbeeld een woning wordt verkocht aan een eigenaar-bewoner dan wel voor een te hoge huur wordt verhuurd gedurende die instandhoudingsperiode, kan de gemeente handhavend optreden, bijvoorbeeld door het opleggen van een last onder dwangsom.

Artikel 9 Inwerkingtreding

Dit artikel spreekt voor zich.

Artikel 10 Citeertitel

Dit artikel spreekt voor zich.

