

## Verordening van de gemeenteraad van de gemeente Leiden houdende regels omtrent de doelgroepen voor huurwoningen (Verordening doelgroepen woningbouw Leiden 2021)

De raad van de gemeente Leiden:

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders (Raadsvoorstel 21.0007 van 2017), mede gezien het advies van de commissie stedelijke ontwikkeling,

### BESLUIT

1. De Verordening doelgroepen woningbouw Leiden 2021 vast te stellen, luidende aldus:

Verordening doelgroepen woningbouw Leiden 2021

De raad van de gemeente Leiden;

Gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders;

Gelet op de artikelen 147 en 149 van de Gemeentewet en de artikelen 1.1.1, eerste lid en 3.1.2 van het Besluit ruimtelijke ordening;

B E S L U I T vast te stellen de:

### Verordening doelgroepen woningbouw Leiden 2021

#### Artikel 1: Definities

In deze verordening wordt verstaan onder:

- Aanvangshuurprijs: de huurprijs bij de start van de huurovereenkomst;
- College: het college van burgemeester en wethouders van Leiden;
- DAEB-norm: de inkomensgrens bedoeld in artikel 48, eerste lid, van de Woningwet;
- Sociale huurwoning: huurwoning als bedoeld in artikel 1.1.1., eerste lid, onder d van het Besluit ruimtelijke ordening;
- 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 als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, onder j van het Besluit ruimtelijke ordening;

#### Artikel 2: Huurprijsgrenzen

- De aanvangshuurprijs voor sociale huurwoningen bedraagt maximaal het bedrag bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag.
- De aanvangshuurprijs voor middeldure huurwoningen dient tenminste boven het bedrag bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag te blijven met een maximum van € 1000,- (prijsspeil 2021-2023).
- De in het eerste lid bedoelde aanvangshuurprijs en de in het tweede lid bedoelde minimale aanvangshuurprijs worden jaarlijks per 1 januari geïndexeerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 27, eerste lid van de Wet op de huurtoeslag.
- De in het tweede lid bedoelde maximale aanvangshuurprijs wordt jaarlijks per 1 januari geïndexeerd, voor het eerst uiterlijk per 1 januari 2024. De indexering start niet eerder dan op 1 januari van het jaar na het jaar waarin de eerste verhuur na oplevering plaatsvond indien de eerste verhuur na oplevering vóór 1 januari 2024 plaatsvindt. De indexering is overeenkomstig de consumentenprijsindex alle huishoudens van het Centraal Bureau voor de Statistiek, verhoogd met 1,5%.
- De hoogte van de aanvangshuurprijs van sociale huurwoningen dient gerekend vanaf de datum van eerste verhuur na oplevering gedurende de instandhoudingstermijn zoals genoemd in artikel 4, met toepassing van het derde lid, op of onder het maximale bedrag bedoeld in het eerste lid van dit artikel te blijven.
- De huurprijs van middeldure huurwoningen mag door de verhuurder jaarlijks worden geïndexeerd. De indexering is overeenkomstig de consumentenprijsindex alle huishoudens van het Centraal Bureau voor de Statistiek, verhoogd met ten hoogste 1,5%.
- De hoogte van de huurprijs van middeldure huurwoningen dient gerekend vanaf de datum van eerste verhuur na oplevering gedurende de instandhoudingstermijn zoals genoemd in artikel 4,

met toepassing van het derde en vierde lid, te blijven binnen de bandbreedte als bedoeld in het tweede lid van dit artikel.

### **Artikel 3: Doelgroepen**

1. Als doelgroep voor sociale huurwoningen worden aangemerkt huishoudens met een jaarlijks bruto-inkomen van hoogstens de DAEB-norm.
2. Als doelgroep voor middeldure huurwoningen wordt aangemerkt huishoudens met een jaarlijks bruto-inkomen van hoogstens 1,5 maal de DAEB-norm.

### **Artikel 4: Instandhoudingstermijn**

1. Sociale huurwoningen dienen gedurende een termijn van tenminste 20 jaar na de eerste ingebruikname voor de maximale huurprijsgrens, zoals bedoeld in artikel 2, eerste lid beschikbaar te blijven.
2. Middeldure huurwoningen dienen gedurende een termijn van tenminste 15 jaar na de eerste ingebruikname voor de maximale huurprijsgrens, zoals bedoeld in artikel 2, tweede lid beschikbaar te blijven.
3. De instandhoudingstermijn voor sociale huurwoningen zoals genoemd in het eerste lid geldt niet voor toegelaten instellingen als bedoeld in artikel 19, eerste lid van de Woningwet.

### **Artikel 5: Hardheidsclausule**

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

### **Artikel 6: Rapportageverplichting**

1. De verhuurder dient gedurende de instandhoudingstermijn zoals bedoeld in artikel 4, jaarlijks een rapportage te overleggen waaruit blijkt dat ten aanzien van de verhuur is voldaan aan de verplichtingen voortvloeiend uit deze verordening.
2. De in het eerste lid bedoelde rapportage dient op 1 april van het jaar volgende op het jaar van rapportage te zijn overlegd op een door het college voor te schrijven wijze en volgens een door het college vast te stellen format.
3. De rapportage als bedoeld in het eerste lid dient in het eerste jaar na eerste verhuur en vervolgens in het derde, het zesde, het negende, het twaalfde, het vijftiende en indien van toepassing het achttiende en twintigste jaar na eerste verhuur, vergezeld te gaan van een controleverklaring van een gecertificeerde registeraccountant.
4. Het gestelde in dit artikel geldt niet voor toegelaten instellingen als bedoeld in artikel 19, eerste lid van de Woningwet.

### **Artikel 7: Inwerkingtreding**

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

### **Artikel 8: Citeertitel**

Deze verordening wordt aangehaald als Verordening doelgroepen woningbouw Leiden 2021.

*Gedaan in de openbare raadsvergadering van 8 en 13 april 2021,*

*de Griffier,*

*dhr. G.F.C. Van Leiden*

*de Voorzitter,*

*drs. H.J.J. Lenferink*

## **Toelichting**

### Aanleiding en doel

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. De Doelgroepenverordening vormt daarmee de wettelijke basis voor het doorvoeren van gemeentelijk woonbeleid in bestemmingsplannen. De Doelgroepenverordening heeft

alleen betrekking op (ver)nieuwbouw. Sinds 1 juli 2017 kan de gemeente ook sturen op toevoeging van de categorie middeldure huurwoningen. Deze mogelijkheid, de woningbouwplannen en de volkshuisvestelijke doelen van de gemeente Leiden zoals ook vastgelegd in de Woonvisie Leiden 2020-2030 en Uitvoeringsagenda Wonen Leiden 2020-2023 vormen de uitgangspunten voor deze Doelgroepenverordening.

Om de Doelgroepenverordening toe te passen moet dit in het betreffende bestemmingsplan en/of het bijbehorende exploitatieplan vastgelegd worden. Alleen dan kan de Doelgroepenverordening worden toegepast. Op het moment dat bij inwerkingtreding van de Omgevingswet de bestemmingsplannen over gaan naar het Omgevingsplan (van rechtswege) dient waar in deze regeling "bestemmingsplan" staat, dat gelezen te worden als "Omgevingsplan".

In deze verordening zijn de categorieën sociale huurwoning en middeldure huurwoning opgenomen. De maximale aanvangshuurprijs voor middeldure huurwoningen wordt hiermee vastgelegd. Deze grens moet de gemeente bepalen. De Doelgroepenverordening regelt tevens voor welke doelgroep de te bouwen sociale huurwoningen bedoeld zijn. De doelgroep wordt bepaald aan de hand van inkomensgrenzen. De verordening regelt ook dat de sociale en de middeldure huurwoningen gedurende een bepaalde periode beschikbaar moeten blijven. Hiervoor zijn de minimale instandhoudingstermijnen opgenomen.

#### Artikelsgewijze toelichting

##### **Artikel 1 Definities**

De inhoud van a. tot en met d. en f. spreekt voor zich.

Bij e. huurprijs, betekent het 'enkele gebruik van een woonruimte' de huurprijs zonder servicekosten of voorschot voor nutsvoorzieningen.

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

##### **Artikel 2 Huurprijsgrenzen**

Dit artikel omschrijft de bandbreedte waarbinnen de huurprijsgrenzen van sociale en middeldure huurwoningen moeten blijven. 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 € 737,14 (prijspeil 2020). De bovengrens voor een middeldure huurwoning is bepaald op € 1.000. Deze bovengrens is overeenkomstig de grens die gehanteerd wordt in de 'Uitvoeringsagenda Wonen Leiden 2020-2023'. Na afloop van de Uitvoeringsagenda Wonen Leiden 2020-2023 kan deze bovengrens mogelijk worden aangepast.

De huurprijzen voor sociale huurwoningen 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. Indien deze stijgt dan gebeurt dat op basis van de consumentenprijsindex alle huishoudens.

De indexeringsgrondslag van de bovengrens van de middeldure huurwoningen is een gemeentelijke beleidskeuze. Gekozen is voor een koppeling aan de jaarmutatie van de consumentenprijsindex (CPI) alle huishoudens zoals het Centraal Bureau voor de Statistiek jaarlijks in januari publiceert over het voorafgaande kalenderjaar. De indexering is overeenkomstig de CPI verhoogd met 1,5%. Gedurende de looptijd van de Uitvoeringsagenda (2020 tot en met 2023) start de indexering van de bovengrens van de middeldure huurwoningen niet eerder dan op 1 januari van het jaar na het jaar waarin de eerste verhuur na oplevering plaatsvond. Vanaf 1 januari 2024 start de indexering sowieso.

De huurverhogingen voor middeldure huurwoningen 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 daarnaast ook de maximale hoogte van de jaarlijkse huurverhoging die de verhuurder aan zittende huurders van middeldure huurwoningen oplegt. De jaarlijkse toegestane huurverhoging is overeenkomstig de consumentenprijsindex verhoogd met ten hoogste 1,5%. Dit staat los van eventuele andere afspraken hierover of wettelijke beperkingen omtrent huurprijzen. Op het moment van vaststellen van deze verordening is bekend dat er bij de Rijksoverheid een wettelijke regeling

in de maak is omtrent de jaarlijkse verhoging van huurprijzen van sociale en vrije markt huurwoningen. Mocht deze wetswijziging in gaan en meer beperkend zijn dan de regels in deze verordening, dan geldt uiteraard de landelijke wetgeving.

Voor sociale huurwoningen gelden landelijke regels voor huurverhogingen en dient de aanvangshuurprijs gedurende de minimale instandhoudingstermijn steeds binnen de in de verordening bepaalde bandbreedte te blijven. Als gevolg van de wettelijk toegestane maximale huurverhoging kan de huur boven de maximale aanvangshuurprijs uitkomen, maar dient bij een nieuwe verhuring weer binnen de bandbreedte gestart te worden.

### **Artikel 3 Doelgroepen**

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

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

Tot de belangrijkste doelgroep voor sociale huurwoningen behoren huishoudens met een inkomen tot maximaal de DAEB-norm (tot € 39.055,- prijspeil 1-1-2020). Toewijzing vindt plaats conform de landelijke Regels van toewijzing naar inkomen. Bijbehorende inkomensgrenzen worden jaarlijks bij ministeriële regeling vastgesteld.

Tot de doelgroep voor middeldure huurwoningen behoren huishoudens met een inkomen tot maximaal 1,5 maal de DAEB-norm (prijspeil 2020: €58.582,50). Door hierbij naar een wettelijke norm te verwijzen en er een vaste berekening aan te koppelen, hoeven prijsstijgingen/prijswijzigingen niet te resulteren in het aanpassen van de verordening.

### **Artikel 4 Instandhoudingstermijn**

De verhuurder moet de woning gedurende een minimale instandhoudingstermijn beschikbaar houden. De minimale instandhoudingstermijn voor sociale huurwoningen is bepaald op 20 jaar na de eerste ingebruikname. De minimale instandhoudingstermijn voor middeldure huurwoningen is bepaald op 15 jaar na de eerste ingebruikname. Deze grenzen zijn overgenomen uit de 'Uitvoeringsagenda Wonen Leiden 2020-2023'

De huurprijzen van sociale en middeldure huurwoningen zullen in die periode niet hoger mogen zijn dan de bovengrens die is vastgelegd in artikel 2 van deze verordening. Indien woningen binnen de termijn van 20 dan wel 15 jaar 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 het college handhavend optreden.

In het derde lid staat bepaald dat de instandhoudingstermijn voor sociale huurwoningen niet geldt voor woningcorporaties (toegelaten instellingen). De verkoopregels van sociale huurwoningen voor toegelaten instellingen zijn wettelijk al geregeld. Toegelaten instellingen zijn op dit gebied dus al gebonden aan landelijke regelgeving.

### **Artikel 5 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. Dat de verordening op zich genomen nadelig kan uitvallen voor een verhuurder is geen reden voor toepassing van de hardheidsclausule. Wel zou bijvoorbeeld een verhuurder om volkshuisvestelijke redenen kunnen zoeken om toepassing van de hardheidsclausule.

### **Artikel 6 Rapportageverplichting**

Om te bewaken dat verhuurders zich houden aan de Doelgroepenverordening en de in het bestemmingsplan (en na inwerkingtreding van de Omgevingswet het Omgevingsplan (van rechtswege)) verankerde verdeling naar sociale- en middenhuurwoningen en de bijbehorende huurprijzen dienen deze jaarlijks aan het college te rapporteren. Over de inhoud van de rapportage en de wijze van rapporteren stelt het college nadere regels op. Deze betreffen in ieder geval de wijze waarop de verhuurder aan de gemeente kan rapporteren en welke gegevens een rapportage minimaal moet bevatten.

Van de verhuurders wordt gevraagd dat zij de rapportage op een aantal momenten gedurende de instandhoudingstermijn laten controleren en goedkeuren door een accountant.

In het vierde lid is bepaald dat toegelaten instellingen niet jaarlijks aan het college hoeven te rapporteren. Toegelaten instellingen zijn al gebonden aan landelijke regelgeving omtrent het verantwoorden van hun bezit.

In geval van het overtreden van bepaling uit deze verordening, waaronder deze rapportage verplichting, kan het college handhavend optreden. Ook in het geval dat uit controle van de aangeleverde gegevens in de rapportage blijkt dat een bepaling uit deze verordening door verhuurder wordt overtreden kan het college handhavend optreden. Het handhaven zal in beginsel bestaan uit het toepassen van een last onder dwangsom die is gericht op het beëindigen van de geconstateerde overtreding. Om ervoor te zorgen dat een dwangsom voldoende afschrikkende werking heeft zal deze worden gesteld op een veelvoud van het potentieel financieel gewin dat verhuurder mogelijk kan bereiken door zich niet aan het bepaalde in de verordening te houden.

**Artikel 7 Inwerkingtreding**

Dit artikel spreekt voor zich.

**Artikel 8 Citeertitel**

Dit artikel spreekt voor zich.