

Verordening van de gemeenteraad van de gemeente Rotterdam houdende regels omtrent doelgroepen (Doelgroepenverordening woningbouw Rotterdam 2021)

De raad van de gemeente Rotterdam,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 18 mei 2021 (raadsvoorstel nr. 21bb005530); raadsstuk nr. 21bb008090;

gelet op:

- artikelen 147 en 149 van de Gemeentewet;
- artikelen 1.1.1 en 3.1.2 van het Besluit ruimtelijke ordening;

overwegende dat:

- het opstellen van een Doelgroepenverordening één van de maatregelen is, die zijn aangekondigd in het vastgestelde Actieplan Middenhuur;
- met deze verordening invulling kan worden gegeven aan de wens om meer sociale koop en middensegment huur te realiseren en te waarborgen;
- de toepassing van de verordening middels een bestemming opgenomen in het bestemmingsplan, ter aanvulling van privaatrechtelijke afspraken een goede optie is om de haalbaarheid van de doelstellingen van 'Wijken in Balans' te vergroten;

besluit:

vast te stellen de navolgende:

Doelgroepenverordening woningbouw Rotterdam 2021

Artikel 1 Definities

In deze verordening en de daarop berustende bepalingen wordt verstaan onder:

- *aanvangshuurprijs*: huurprijs bij de start van de huurovereenkomst;
- *college*: college van burgemeester en wethouders van de gemeente Rotterdam;
- *DAEB-norm*: Diensten van Algemeen en Economisch belang-norm, de inkomensgrens bedoeld in artikel 48, eerste lid, van de Woningwet (€ 40.024,- prijspeil 2021, overeenkomstig de artikels-gewijze toelichting);
- *huishouden*: natuurlijk persoon of groep natuurlijke personen die een huishouding voert of wenst te gaan voeren, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling;
- *huurprijs*: prijs die bij huur per maand is verschuldigd voor het enkele gebruik van een woonruimte; het betreft de kale prijs voor het enkele gebruik van een woonruimte zonder servicekosten of voorschot voor nutsvoorzieningen;
- *inkomen*: rekeninkomen als bedoeld in artikel 1, aanhef en onderdeel i, van de Wet op de huurtoeslag;
- *liberalisatiegrens*: bedrag genoemd in artikel 13, eerste lid, onderdeel a, van de Wet op de huurtoeslag;
- *middeldure huurwoning*: geliberaliseerde huurwoning als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, onderdeel j, van het Besluit ruimtelijke ordening;
- *NHG*: Nationale Hypotheek Garantie;
- *sociale koopwoning*: een koopwoning met een koopprijs vrij op naam van ten hoogste de geldende NHG-kostengrens (€ 325.000, prijspeil 2021);
- *woonmilieu*: gebied in de stad, gekenmerkt als centrumstedelijk, rustig stedelijk of groenstedelijk, zoals beschreven en weergegeven in bijlage 1 bij deze verordening.

Artikel 2 Huur- en koopprijsgrenzen

1. Middeldure huurwoning betreft woningen met een aanvangshuur per maand tussen liberalisatiegrens en € 1.060 als bovengrens (prijspeil 1 januari 2021).
2. De maximale gemiddelde aanvangshuurprijs van alle middeldure huurwoningen in een complex tezamen is afhankelijk van het woonmilieu. Deze bedraagt ten hoogste € 990 per maand in centrumstedelijk en rustig stedelijk gebied en ten hoogste € 940 per maand in groenstedelijk gebied (prijspeil 1 januari 2021).
3. De in het eerste lid bedoelde bovengrens en in het tweede lid bedoelde maximale, gemiddelde aanvangshuurprijs worden jaarlijks per 1 januari geïndexeerd overeenkomstig de jaarmutatatie van

de consumentenprijsindex alle huishoudens, zoals het Centraal Bureau voor de Statistiek jaarlijks in januari publiceert over het voorafgaande kalenderjaar. Bedragen worden vervolgens afgerond op veelvoud van € 5.

4. De jaarlijks toegestane maximale huurprijsverhoging van een middeldure huurwoning is begrensd op ten hoogste 1,25 procentpunt boven de jaarmutatatie consumentenprijsindex van alle huishoudens, zoals het Centraal Bureau voor de Statistiek jaarlijks in januari publiceert over het voorafgaande kalenderjaar.
5. Indien door de toepassing van het vierde lid de huur bij een bestaande huurovereenkomst de bovengrens van een middeldure huurwoning, bedoeld in het eerste lid, overschrijdt, dient deze bij een nieuwe huurovereenkomst weer binnen de daar bedoelde huurgrenzen te vallen.
6. Bij een nieuwe huurovereenkomst is geen huurverhoging ten opzichte van de vorige huurovereenkomst toegestaan.
7. Het vierde tot en met zesde lid gelden gedurende de instandhoudingstermijn, genoemd in artikel 6, eerste lid.
8. De hoogte van de koopprijsgrens van een sociale koopwoning is maximaal de geldende NHG-kostengrens gedurende de instandhoudingstermijn, genoemd in artikel 6, tweede lid. De hoogte van de NHG-kostengrens wordt jaarlijks per 1 januari aangepast. De te hanteren grenswaarde wordt in september bepaald door de stichting Waarborgfonds Eigen Woningen.

Artikel 3 Doelgroep

Als doelgroep voor middeldure huurwoningen worden aangemerkt huishoudens met een gezamenlijk inkomen tussen 1,00 en 1,50 keer de DAEB-norm.

Artikel 4 Differentiatie woningbouw

In woningbouwplannen waarbij ten minste vijftig nieuwe woningen ontstaan, wordt voorzien in ten minste 10% sociale koopwoningen en ten minste 20% middeldure huurwoningen. Het college kan hiervan gemotiveerd afwijken.

Artikel 5 Meldplicht

1. Door of namens de eigenaar wordt aan het college van de verhuur van middeldure huurwoningen, en in geval van een complex, van alle woningen in het desbetreffende complex, jaarlijks een verklaring overgelegd, inclusief een door een registeraccountant goedgekeurde accountantsverklaring, inhoudende actuele overzichten van de huurprijs om aan te tonen dat in het voorgaande kalenderjaar de huurprijzen nog in lijn zijn met deze verordening. Dit geldt gedurende de in artikel 6, eerste lid, gestelde instandhoudingstermijn voor het betreffende woningsegment.
2. In afwijking van het eerste lid, zijn woningcorporaties niet verplicht om bij het te verstrekken overzicht van kale huurprijzen een goedgekeurde accountantsverklaring te voegen; zij kunnen volstaan met het bieden van inzicht, middels een schriftelijke verklaring.
3. Door of namens de eigenaar wordt aan het college vóór de verkoop van een sociale koopwoning de verkoopakte overgelegd om aan te tonen dat de verkoopprijs in lijn is met het bepaalde in deze verordening. Dit geldt gedurende de in artikel 6, tweede lid, gestelde instandhoudingstermijn voor het betreffende woningsegment.

Artikel 6 Instandhoudingstermijn

1. Middeldure huurwoningen blijven gedurende ten minste 15 jaar na de eerste ingebruikname voor de doelgroep beschikbaar.
2. Sociale koopwoningen zijn gedurende 5 jaar na de eerste ingebruikname voor de doelgroep beschikbaar.

Artikel 7 Hardheidsclausule

Het college kan één of meerdere artikelen van deze verordening buiten toepassing laten of daarvan afwijken voor zover toepassing gelet op het belang dat deze verordening beoogt te beschermen zal leiden tot een onbillijkheid van overwegende aard leidt.

Artikel 8 Toezicht en Naleving

1. Het college toetst steekproefsgewijs of aan het bepaalde in deze verordening is voldaan.
2. Met het toezicht of de naleving van het bepaalde bij of krachtens deze verordening zijn, voor zover niet al op andere wijze voorzien, belast de bij besluit van het college aangewezen personen.

Artikel 9 Citeertitel

Deze verordening wordt aangehaald als: Doelgroepenverordening woningbouw Rotterdam 2021.

Artikel 10 Inwerkingtreding

Deze verordening treedt in werking met ingang van 1 juli 2021.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 17 juni 2021.

*De griffier,
I.C.M. Broeders*

*De voorzitter,
C.M. Zeegers, plv.*

Dit gemeentebblad is uitgegeven op 22 juni 2021 en ligt op dins-, woens- en donderdagen van 9.00 tot 13.00 uur ter inzage bij het Bestuurlijk Informatiecentrum Rotterdam (BIR), locatie Wachtruimte Timmerhuis, Halvemaanpassage 1 (trap op, melden bij Informatiebalie)

(Zie ook: www.bis.rotterdam.nl – Regelgeving of Gemeentebbladen chronologisch)

Toelichting

Aanleiding en doel

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) biedt gemeenten de mogelijkheid om, naast sturing door middel van o.a. erfpachtcontracten en anterieure overeenkomsten, per deelgebied van de stad in nieuw vast te stellen bestemmingsplannen, en na de invoering van de Omgevingswet in het omgevingsplan, te eisen dat een bepaald percentage van categorieën woningen wordt gerealiseerd in (nieuw)bouwplannen. Dit kan voor de categorieën sociale huur, middeldure huur, sociale koop en particulier opdrachtgeverschap. De Doelgroepenverordening woningbouw Rotterdam 2021 (hierna doelgroepenverordening) vormt daarmee de publiekrechtelijke wettelijke basis voor het doorvoeren van gemeentelijk woonbeleid in toekomstige bestemmingsplannen. Lees hierna waar *bestemmingsplannen* staat dat ook het *omgevingsplan* wordt bedoeld na ingang Omgevingswet. De doelgroepenverordening heeft betrekking op (nieuw)bouw waarvoor een (nieuw) bestemmingsplan moet worden vastgesteld met daarin opgenomen de bestemmingen middeldure huurwoningen en sociale koopwoningen met minimaal bijbehorende percentages. De gemeente kan hierdoor sturen op een goede mix aan aanbod van middeldure huurwoningen en sociale koopwoningen.

De Woonvisie Rotterdam die in 2017 door de gemeenteraad is vastgesteld, evenals het addendum "Thuis in Rotterdam" op de woonvisie uit 2019, het actieplan Middenhuur 2019 en de door het college vastgestelde gebiedsatlas 2.0, vormen de uitgangspunten en onderbouwing voor deze doelgroepenverordening.

Rotterdam is een diverse stad. De kwaliteit van wonen is belangrijk voor de mate van tevredenheid, zelfredzaamheid en participatie van haar inwoners en zeer relevant voor de economische ontwikkeling van de stad. Om alle Rotterdammers van een passende woonplek te kunnen voorzien, is een divers aanbod van woningen in verschillende prijssegmenten noodzakelijk.

Het gemeentelijk woonbeleid voorziet onder meer in sturing op aard en aantal van nieuw te bouwen woningen. Deze verordening geeft de wettelijke vereiste basis om het gemeentelijk woonbeleid ten aanzien van nieuw te bouwen sociale koop- en middeldure huurwoningen toe te kunnen passen in nieuwe bestemmingsplannen. De begrenzing die vanuit het rijk wordt gehanteerd voor sociale koop, overlapt voor de gemeente Rotterdam met de begrenzing van zowel sociale koop als middeldure koop.

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

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) heeft de rijksoverheid gedefinieerd wat wordt begrepen onder sociale koopwoningen en middeldure huurwoningen. De definitie van de doelgroep voor deze woningen wordt in het Bro bij de gemeente gelegd. In deze verordening zijn de middeldure huurwoning en sociale koopwoning omschreven aan de hand van de huur- en kooprijsgrenzen.

De doelgroepenverordening geeft tevens aan voor welke doelgroepen de te bouwen 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 Rotterdam dat deze woningen ten goede komen aan woningzoekenden met een inkomen tot maximaal 1,50 keer 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 middeldure huurwoning en sociale koopwoning gedurende een bepaalde periode beschikbaar moeten blijven voor de daarvoor aangewezen doelgroepen. Dit zijn de instandhoudingstermijnen.

Begrenzing

De verordening regelt niet de toewijzing van dergelijke nieuwbouwwoningen aan individuele huishoudens. De toewijzing vindt plaats op basis van bepalingen in de Verordening Woonruimtebemiddeling regio Rotterdam 2020. Partijen, buiten de toegelaten instellingen, die in nieuwbouwprojecten middeldure huurwoningen realiseren, worden er vooraf op gewezen dat de toewijzing van al deze huurwoningen plaats zal moeten vinden met inachtneming van de regels voor 'Goed verhuurderschap' die gelden in de gemeente Rotterdam.

In deze doelgroepenverordening zijn niet opgenomen: doelgroepen naar beroep, studie of leeftijdscategorie. Die toewijzing is immers mogelijk via de Verordening Woonruimtebemiddeling regio Rotterdam 2020.

De verordening gaat niet gelden voor lopende ontwikkelingen waarvoor bestemmingsplannen al ter inzage zijn gelegd in het kader van het vooroverleg en de zienswijze indiening en leidt niet tot de wijziging van bestaande bestemmingsplannen.

De gemeente beschouwt onzelfstandige studentenhuysvesting en kamergewijze verhuur niet als onderdeel van het bedoelde huursegment en regels hierover zijn derhalve niet in deze verordening opgenomen. Deze doelgroepenverordening gaat alleen over zelfstandige woonruimte.

De verordening zal via een bestemming in het nieuw op te stellen bestemmingsplan, met inbegrip van herbestemming van locaties door een bestemmingswijziging, niet zijnde ander gebruik binnen een brede bestemming, primair voor nieuwbouwprojecten gaan gelden.

De verordening kan worden ingezet, wanneer privaatrechtelijke sturing niet tot afspraken leidt, die bijdragen aan de gestelde beleidsdoelstelling.

Artikelsgewijze toelichting

Artikel 1 Definities

De inhoud van de begripsbepalingen spreekt voor zich.

Artikel 2 Huur- en koopprijsgrenzen

Dit artikel omschrijft de bandbreedte waarbinnen middeldure huurwoningen moeten blijven. De minimale huurprijs voor een middeldure huurwoning is de liberalisatiegrens.

De bovengrens voor een middeldure huurwoning is bepaald op € 1060,- (prijspeil 2021). Deze bovengrens is afgeleid van het Addendum op de woonvisie en het Actieplan Middenhuur.

De huurprijsgrenzen worden jaarlijks op 1 januari geïndexeerd.

De indexeringsgrondslag van de bovengrens is een gemeentelijke beleidskeuze. Gekozen is voor de jaarmutatatie van de consumentenprijsindex voor alle huishoudens, zoals het Centraal Bureau voor de Statistiek deze jaarlijks in januari publiceert over het voorafgaande kalenderjaar. De op basis daarvan berekende bedragen worden afgerond op een veelvoud van vijf euro's.

De jaarlijks toegestane huurprijsverhoging is in het vierde lid in samenhang met het zevende lid gedurende 15 jaar begrensd op ten hoogste 1,25 procentpunt boven de CPI van het CBS. Dus als die index in het voorgaande jaar op 1 procent lag, mag de huurverhoging niet meer dan $1 + 1,25 = 2,25\%$ bedragen. Op grond van de Wet 'Maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten' zal gedurende de daarin bepaalde periode een begrenzing van 1,00 procentpunt boven de CPI gelden.

De beschikbaarheid voor de doelgroep gedurende de minimale instandhoudingstermijn wordt geborgd door de bepalingen in het vijfde en zesde lid in samenhang met het zevende lid van artikel 2. Doordat de jaarlijks toegestane huurverhoging volgens het vierde lid hoger is dan de jaarlijkse indexering van de bandbreedte van het middensegment als bepaald in het eerste lid, kan de huur gedurende de looptijd van een huurovereenkomst geleidelijk buiten het middensegment komen. Het vijfde lid zorgt ervoor, dat aanvangshuren bij nieuwe contracten weer binnen de bandbreedte van het middensegment vallen.

Het zesde lid voorkomt, indien de huur nog binnen de bandbreedte lag, dat nieuwe huurcontracten hoger zijn dan die van de laatste huurder.

Een sociale koopwoning heeft op basis van artikel 1.1.1. sub e Bro een koopprijs vrij op naam van ten hoogste € 200.000,-. Deze grens is, na in werking treden van de 21e tranche Crisis- en Herstelwet, verhoogd naar de (NHG)-kostengrens (prijsspeil 2021 € 325.000,-). Vooruitlopend op invoering van de Omgevingswet, is de verhoging alleen geldig voor gemeenten, waarmee het Rijk een woondeal heeft gesloten. Rotterdam heeft op 3 juni 2019 de Woondeal Zuidelijke Randstad getekend en kan (en gaat) derhalve gebruikmaken van de hogere sociale koopprijs. Daarmee is een sociale koopwoning in de Rotterdamse context gelijk aan de sociale- en middeldure koopsegmenten, als bedoeld in het Addendum op de woonvisie.

Om sociale koopwoningen zo lang mogelijk betaalbaar en als koopproduct voor woningzoekenden beschikbaar te houden, worden in eerste instantie via privaatrechtelijke weg afspraken gemaakt over het opnemen van een kettingbeding in het koopcontract van de woning, met daarin o.a. een zelfbewoningsplicht en een anti-speculatiebeding voor de termijn van ten minste 5 jaar. Lukt dat niet, dan is in deze doelgroepenverordening een instandhoudingstermijn opgenomen in artikel 6, waarmee in ieder geval speculatiemogelijkheden op de korte termijn minder interessant zijn.

Artikel 3 Doelgroep

Dit artikel omschrijft de doelgroep voor nieuw te bouwen 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 woningcorporaties een (beperkte) afwijkingmogelijkheid is opgenomen. Deze regeling blijft gelden en kan door corporaties worden toegepast.

Gedurende een vastgelegde termijn (zie artikel 6) moet de woning voor deze doelgroepen in stand gehouden worden.

Als doelgroep voor middeldure huurwoningen wordt aangemerkt huishoudens met een gezamenlijk inkomen tussen 1,00 en 1,50 keer de DAEB norm; tussen € 40.024,- en € 60.036,- bruto per jaar (prijsspeil 2021).

De Huisvestingswet geeft aan dat voor toewijzing van sociale koopwoningen aan specifieke doelgroepen geen regels gesteld kunnen worden. 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 voor deze categorie, maar wel een instandhoudingstermijn, zie artikel 6.

Artikel 4 Differentiatie woningbouw

Om voldoende sociale koop en middeldure huurwoningen in het bouwprogramma te krijgen, nemen we dit op in nieuwe ontwikkelingen van enige omvang. In woningbouwplannen waarbij tenminste (50) nieuwe woningen ontstaan, wordt ten minste 10% sociale koop en ten minste 20% middeldure huur verlangd. Dit is een zeer gewenst streefbeeld vastgelegd in beleid, waarvan het college gemotiveerd kan afwijken.

Artikel 5 Meldplicht

Om toezicht te kunnen houden op de naleving van het bepaalde in deze verordening is een jaarlijkse meldplicht opgenomen. Op deze wijze zal de naleving van deze verordening worden vergroot en kan ook het gebruik en effect van deze verordening inzichtelijk worden gemaakt.

Artikel 6 Instandhoudingstermijn

De verhuurder moet de woning gedurende de instandhoudingstermijn beschikbaar houden voor de doelgroep. De instandhoudingstermijn voor middeldure huurwoningen is bepaald op 15 jaar, zoals vastgelegd in het 'Actieplan Middenhuur'.

De huurprijs van middeldure huurwoningen mag bij aanvang van een nieuw huurcontract binnen de instandhoudingstermijn niet hoger zijn dan de bovengrens die is vastgelegd in artikel 2 van deze verordening. Wanneer woningen binnen de termijnen gesteld in dit artikel worden onttrokken aan de opgelegde categorie, wordt in strijd gehandeld met deze verordening. Dan kan de gemeente handhavend optreden, bijvoorbeeld door het opleggen van een last onder dwangsom. Zie ook de toelichting op artikel 8.

De instandhoudingstermijn voor sociale koopwoningen is gesteld op ten minste 5 jaar, aansluitend bij hetgeen via privaatrechtelijke weg wordt geregeld, zie in deze toelichting de laatste alinea onder artikel 2.

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 wanneer de toepassing van de verordening tot een onvoorzien en onredelijk benadelend gevolg zou leiden voor de doelen waarop de verordening van toepassing is. De hardheidsclausule wordt slechts in zeer uitzonderlijke en goed gemotiveerde gevallen toegepast. Dat de verordening nadelig uitvalt voor een verhuurder of een (toekomstige) particuliere verkoper is geen reden voor de toepassing van de hardheidsclausule.

Artikel 8 Toezicht en Naleving

Wanneer 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.

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.

De overige artikelen spreken voor zich.

Bijlage 1. Woonmilieus als bedoeld in artikel 2, tweede lid

In deze verordeningen worden woonmilieus gekenmerkt als centrumstedelijk, rustig stedelijk en groenstedelijk. Daarbij geldt de volgende clustering van woonmilieus op de onderstaande kaart, die is overgenomen uit het Nieuw Rotterdams Kwaliteitsbeleid Wonen.

Centrumstedelijk:

- compact centrum op twee oevers & hoogbouwzones

Rustig stedelijk:

- creatief gemengde stadswijken
- vitale stadswijken

Groenstedelijk:

- luxe groenstedelijk wonen
- groenstedelijk wonen
- dorpswonen

Subcentra en OV-knooppunten doen in verband van deze verordening niet ter zake.

