

Verordening van de gemeenteraad van de gemeente Oegstgeest houdende regels omtrent de doelgroepen alsmede de woningen die voor hen bestemd zijn (Doelgroepenverordening gemeente Oegstgeest 2021)

De raad van de gemeente Oegstgeest;

Gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders;

Gelet op de artikelen 147 en 149 van de Gemeentewet, artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening en de artikelen 1.1.1, eerste lid en 3.1.2 van het Besluit ruimtelijke ordening;

Overwegende dat:

- uit de Woningmarktanalyse Oegstgeest (17 januari 2020) gebleken is dat het bestrijden van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van de schaarste aan goedkope woonruimte noodzakelijk is
- in de Woonvisie Oegstgeest 2020-2030 is vastgelegd dat de gemeente de verdeling van goedkope woonruimte nader gaat reguleren,

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

Doelgroepenverordening gemeente Oegstgeest 2021

Artikel 1: Definities

In deze verordening wordt verstaan onder:

- a. Aanvangshuurprijs: de huurprijs bij de start van de huurovereenkomst;
- b. College: het college van burgemeester en wethouders van Oegstgeest;
- c. DAEB-norm: de inkomensgrens bedoeld in artikel 48, eerste lid, van de Woningwet;
- d. Goedkope woonruimte: sociale en middeldure huurwoningen, en sociale koopwoningen /betaalbare koop;
- e. Huishouden: alleenstaande dan wel twee personen met of zonder kinderen, die een gemeenschappelijke huishouding voeren of wensen te voeren;
- f. Huurprijs: de prijs die bij huur per maand is verschuldigd voor het enkele gebruik van een woonruimte;
- g. Inkomen: inkomen als bedoeld in artikel 1, aanhef en onder i van de Wet op de huurtoeslag;
- h. Middeldure huurwoning: huurwoning als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, onder j van het Besluit ruimtelijke ordening, waarvan de eerste oplevering plaatsvindt na vaststelling van deze verordening;
- i. Sociale huurwoning: huurwoning als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, onder d van het Besluit ruimtelijke ordening;
- j. Sociale koopwoning: koopwoning als bedoeld in artikel 1.1.1 eerste lid onder e van Besluit ruimtelijke ordening. Hierbij wordt bij deelname aan het experiment onder de crisis en herstelwet onder een sociale koopwoning verstaan: koopwoning als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, onder e, van het Besluit ruimtelijke ordening juncto artikel 7ad, eerste lid, van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet.
- k.
- l. Woningwaarderingstelsel: het puntensysteem zoals vastgesteld door de huurcommissie.

Artikel 2: Huurprijsgrenzen

1. De aanvangshuurprijs voor een sociale huurwoning bedraagt maximaal het bedrag bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag.
2. De aanvangshuurprijs voor een middeldure huurwoning bedraagt tenminste het bedrag bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag en ten hoogste de maximaal redelijk huur voor een zelfstandige woning met maximaal 185 punten volgens het woningwaarderingstelsel.
3. 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.
4. De in het tweede lid bedoelde maximale aanvangshuurprijs wordt jaarlijks aangepast overeenkomstig de huurprijs tabel van de huurcommissie.

5. De huurprijs van een sociale huurwoning dient, gedurende de instandhoudingstermijn zoals genoemd in artikel 4, bij elke nieuwe verhuring onder het maximale bedrag bedoeld in het eerste lid van dit artikel te blijven.
6. De hoogte van de huurprijs van middeldure huurwoningen dient, gedurende de instandhoudingstermijn zoals genoemd in artikel 4, te blijven binnen de bandbreedte als bedoeld in het tweede lid van dit artikel.
7. De huurprijs voor middeldure en sociale huurwoningen mag nooit meer zijn dan de maximaal redelijke huur volgens het puntensysteem in het woningwaarderingstelsel;
8. Voor sociale huurwoningen geldt de maximale huurverhoging, zoals jaarlijks door de Rijksoverheid wordt bepaald.
9. Met inachtnaam van de leden 6. en 7. mogen de huurprijzen van middeldure huurwoningen jaarlijks worden geïndexeerd. De indexering start niet eerder dan op 1 januari van het jaar na het jaar waarin de eerste verhuur aan verhuurder plaatsvond. De verhoging is overeenkomstig de consumentenprijsindex (alle huishoudens) van het Centraal Bureau voor de Statistiek, verhoogd met ten hoogste 1%.

Artikel 3: Doelgroep

1. Als doelgroep voor sociale huurwoningen worden aangemerkt huishoudens met een jaarlijks inkomen van hoogstens de DAEB-norm.
2. Als doelgroep voor middeldure huurwoningen en sociale koopwoningen worden aangemerkt huishoudens met een inkomen tot maximaal 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 20 jaar na de eerste ingebruikname voor de maximale huurprijsgrens, zoals bedoeld in artikel 2, tweede lid beschikbaar te blijven.
3. Sociale en middeldure huurwoningen dienen gedurende de instandhoudingstermijn voor de doelgroep beschikbaar te blijven
4. Sociale koopwoningen dienen gedurende een termijn van 10 jaar na de eerste oplevering, als sociale koopwoning te worden aangeboden.
5. 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 Aansluiting woonruimteverdeelsysteem

1. Het college draagt de verhuur van sociale huurwoningen van particuliere verhuurders met tien of meer sociale huurwoningen voor deelname aan het regionaal woonruimte-verdelingsysteem voor aan het dagelijks bestuur van Holland Rijnland.
2. Bij aanvaarden van de voordracht sluit het dagelijks bestuur een uitvoeringsovereenkomst met de verhuurder en worden de sociale huurwoningen aangeboden en toegewezen via het regionale woonruimteverdeelsysteem conform het daarover gestelde in de vigerende regionale Huisvestingsverordening.
3. In de uitvoeringsovereenkomst dienen particuliere verhuurders en het dagelijks bestuur afspraken te maken over het evenredig huisvesten van doelgroepen.

Artikel 6: 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 7: 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. Indien verhuurder in het bezit is van tien of meer sociale en/of middeldure huurwoningen, dient de rapportage, als bedoeld in het eerste lid, in het eerste jaar na eerste verhuur en vervolgens in het derde, het zesde, het negende, het twaalfde, het vijftiende, het achttiende en twintigste jaar na eerste verhuur, vergezeld te gaan van een goedgekeurde 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 8: Citeertitel

Deze verordening wordt aangehaald als “Doelgroepenverordening gemeente Oegstgeest 2021”.

Artikel 9: Inwerkingtreding

Deze verordening treedt in werking één dag na publicatie in Gemeenteblad.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 24 juni 2021

*de raadsgriffier,
Fred Kromhout*

*de voorzitter,
Emile Jaensch*

Toelichting

Aanleiding en doel

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) biedt gemeenten de mogelijkheid om in een bestemmingsplan per deelgebied, of in een paraplubestemmingsplan 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.

In de doelgroepenverordening worden de doelgroepen alsmede de woningen die voor hen bestemd zijn, nader gedefinieerd. Daarmee vormt de doelgroepenverordening de wettelijke basis voor het doorvoeren van gemeentelijk woonbeleid in bestemmingsplannen. Om de doelgroepenverordening toe te passen moeten de percentages van categorieën woningen in het betreffende bestemmingsplan, of paraplubestemmingsplan worden vastgelegd. 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 Oegstgeest zoals ook vastgelegd in de Woonvisie Oegstgeest 2020-2030 vormen de uitgangspunten voor deze doelgroepenverordening.

In de Woonvisie heeft de gemeente Oegstgeest aangegeven niet in te zetten op sociale koopwoningen, maar wel op betaalbare koop. Hiermee sluit Oegstgeest aan bij de komende Omgevingswet, met daarin het voornemen om de sociale koopgrens op te trekken tot de NHG grens. De aldus verruimde definitie voor sociale koop is een adequate uitwerking van het begrip betaalbare koop in de woonvisie. Omdat de Omgevingswet op het moment van vaststelling van deze doelgroepenverordening nog niet van kracht is, kan de gemeente Oegstgeest betaalbare koop pas realiseren zodra de sociale koopprijs is opgetrokken tot de NHG grens, daarmee komt sociale koop overeen met betaalbare koop zoals die in de woonvisie is bedoeld.

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 en middeldure 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 instandhoudings-termijnen opgenomen.

De verordening regelt niet de toewijzing van dergelijke nieuwbouwwoningen aan individuele huishoudens. De toewijzing vindt plaats op basis van de regionale huisvestingsverordening Holland Rijnland. De huisvestingsverordening regelt de woonruimteverdeling. .

In geval van het overtreden van een bepaling uit deze verordening, 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.

Artikelsgewijze toelichting

Artikel 1 Definities

De inhoud van a. tot en met e. en g. en i. spreekt voor zich.

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

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

j. Sociale koopwoning: in het Besluit ruimtelijke ordening is de definitie van een sociale koopwoning opgenomen met een maximale koopsom van € 200.000 (V.O.N). Voor ontwikkelaars is het nagenoeg onmogelijk om een kwalitatief goede koopwoning op te leveren voor een lager bedrag dan de huidige wettelijke limiet van €200.000. In de Woonvisie heeft de gemeente Oegstgeest aangegeven niet in te zetten op sociale koopwoningen, maar wel op betaalbare koop. Voor betaalbare koop gaan we uit van circa de NHG (Nationale Hypotheek Garantie) kostengrens. In de toekomstige Omgevingswet, bestaat het voornemen om de sociale koopgrens op te trekken tot de NHG kostengrens. Door deel te nemen aan een experiment op basis van de Crisis- en Herstelwet kunnen gemeenten nu al woningen tot de NHG grens bestempelen als sociale koopwoningen, en deze bestemmen voor de doelgroep.

k. Woningwaarderingstelsel: een door de huurcommissie vastgestelde methodiek waarbij huurwoningen afhankelijk van onder andere grootte, ligging, voorzieningen met punten gewaardeerd worden. Op basis van het aantal punten stelt de huurcommissie vast welke huurprijs maximaal redelijk is. Deze maximaal redelijke huurprijzen zijn terug te vinden in de jaarlijkse maximale huurprijstabellen voor zelfstandige en onzelfstandige woonruimtes. De huur van een sociale huurwoning mag nooit hoger zijn dan het maximum op basis van het puntensysteem. In de praktijk is de huur doorgaans lager. Voor geliberaliseerde huurwoningen geldt dit maximum niet. Het is de beleidsvrijheid van de gemeente om verhuurders te verplichten dit systeem ook toe te passen bij middeldure huurwoningen.

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.

Lid. 1. Dit is de bestaande huurtoeslaggrens. 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).

Lid. 2 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 die de rijksoverheid hanteert voor zelfstandige woonruimten. Indien deze stijgt dan gebeurt dat op basis van de consumentenprijsindex alle huishoudens.

De bovengrens voor een middeldure huurwoning is in de woonvisie bepaald op € 950,- (prijspeil 2020). Deze grens komt overeen met de maximale huur die op basis van het woningwaarderingstelsel gevraagd mag worden voor een zelfstandige woning met 180 punten (prijspeil 1 juli 2020),

Lid 5. en 6. 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. Daarom een plafond ingesteld voor de te vragen huurprijs tijdens de instandhoudingstermijn.

Lid. 7. De huurverhoging mag er nooit toe leiden dat de huur niet meer redelijk is. Daarom mag de huur nooit hoger worden dan de huur die volgens het puntensysteem van het woningwaarderingstelsel als maximaal redelijk wordt gezien. Dit geldt voor zowel zelfstandige als onzelfstandige woonruimtes.

Lid. 8. Deze verordening regelt daarnaast ook de maximale hoogte van de jaarlijkse huurverhoging die de verhuurder aan zittende huurders oplegt. De jaarlijkse toegestane huurverhoging is maximaal de inflatie overeenkomstig de consumentenprijsindex op 1 januari van het betreffende jaar verhoogd met maximaal 1 procentpunt. onverminderd eventuele andere afspraken hierover of wettelijke beperkingen omtrent huurprijzen. Deze huurverhoging zal feitelijk slechts aan de orde zijn wanneer de woning bij aanvang verhuurd is voor een veel lager bedrag dan op grond van het woningwaarderingstelsel mogelijk zou zijn. In lid. 8. is namelijk al bepaald dat de huur nooit hoger mag worden dan de maximaal redelijke huur volgens het woningwaarderingstelsel.

Artikel 3 Doelgroep

Dit artikel omschrijft de doelgroep voor de 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) afwijkingsmogelijkheid is opgenomen. Deze regeling blijft gelden en kan door corporaties worden toegepast.

Lid. 1. 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 personen met een inkomen tot maximaal de DAEB-norm (tot € 39.055,- prijspeil 1-1-2020). Corporaties hebben wettelijk het recht een beperkt deel van de sociale huurwoningen (10%) toe te wijzen aan mensen met een inkomen tot € 43.574 euro (prijspeil 2020). Toewijzing vindt plaats conform de landelijke Regels van toewijzing naar inkomen. Bijbehorende inkomensgrenzen worden jaarlijks bij ministeriële regeling vastgesteld. In de praktijk maken woningcorporaties nauwelijks gebruik van deze mogelijkheid, zij bestemmen de woningen met name voor de primaire doelgroep. Voor particuliere verhuurders hebben we deze uitzondering niet geregeld.

Lid. 2 Voor de doelgroep middeldure huur is aansluiting gezocht bij de DAEB norm. Voor middeldure huur gaan we uit van een huishoudinkomen van maximaal 1,5 x de DAEB norm. Op basis van prijspeil 2020 leidt dit in 2020 tot een bovengrens € 39.055,- * 1,5 = € 58.582,-. Landelijk is er geen uniforme definitie voor 'middeninkomen'. Met anderhalf maal de DAEB norm hanteren we een grens die aansluit bij elders gehanteerde grenzen en die jaarlijks meebeweegt met de ontwikkelingen. Zo hanteert Amsterdam als definitie voor een lager middeninkomen een maximum van € 57.000 euro per jaar, Alphen € 52.000,- en Den Haag maximaal €57.000 euro voor alleenstaanden of € 67.000 euro voor twee- of meerpersoonshuishoudens.

Artikel 4 Instandhoudingstermijn

De verhuurder moet de woning gedurende een minimale instandhoudingstermijn beschikbaar houden. De minimale instandhoudingstermijn voor zowel sociale als middeldure huurwoningen is, conform de woonvisie Oegstgeest, bepaald op 20 jaar na de eerste gebruikname.

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.

Voor sociale koop geldt een termijn van 10 jaar omdat deze termijn wettelijk begrensd is op maximaal 10 jaar. De koopprijs van een sociale koopwoning mag gedurende deze 10 jaar niet hoger zijn dan de NHG grens.

Daarnaast is expliciet geregeld dat de huur- en koopwoningen, tijdens de instandhoudingstermijn, beschikbaar moeten blijven voor de doelgroep. Tijdens bewoning kan de situatie ontstaan dat huurder/koper niet langer tot de doelgroep behoort. Deze situatie is onvermijdelijk. Maar zodra de woning tijdens de instandhoudingstermijn opnieuw verhuurd of verkocht wordt, mag deze uitsluitend verhuurd/verkocht worden aan/door iemand uit de betreffende doelgroep.

Indien woningen binnen instandhoudingstermijn worden onttrokken aan de opgelegde categorie, wordt in strijd gehandeld met de doelgroepenverordening. Als bijvoorbeeld een sociale of middeldure huurwoning 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 laatste lid is 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 Aansluiting woonruimteverdeelsysteem

Op basis van Artikel 2, lid 3 van de regionale Huisvestingsverordening kan het dagelijks bestuur van Holland Rijnland op voordracht van een college van burgemeester en wethouders van een regiogemeente besluiten dat particuliere verhuurders met tien of meer sociale huurwoningen in woningmarktregio Holland Rijnland deelnemen aan het regionaal woonruimteverdeelsysteem. In deze Doelgroepenverordening wordt bepaald dat het college deze voordracht in voorkomende gevallen steeds zal doen. Als het dagelijks bestuur de voordracht aanvaardt, zal het met de betreffende verhuurder een uitvoeringsovereenkomst als bedoeld in artikel 3 van de regionale Huisvestingsverordening aangaan, waarbij afspraken worden gemaakt over het evenredig huisvesten van doelgroepen.

Artikel 6 Hardheidsclausule

Het college kan van deze verordening afwijken als de toepassing ervan leidt tot bijzondere hardheid in een bepaald geval. Dat wil zeggen dat toepassing van de verordening tot een onvoorzien en onredelijk benadelend gevolg zou leiden. 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 verzoeken om toepassing van de hardheidsclausule.

Artikel 7 Rapportageverplichting

Om te bewaken dat verhuurders zich houden aan de in de doelgroepenverordening en de in het bestemmingsplan verankerde verdeling naar sociale- en middeldure huurwoningen 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 meer professionele verhuurders (tien of meer woningen) 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.

Artikel 8 Citeertitel

Dit artikel spreekt voor zich.

Artikel 9 Inwerkingtreding

Dit artikel spreekt voor zich.