

## **Verordening van de gemeenteraad van de gemeente Utrechtse Heuvelrug houdende regels omtrent sociale woningbouw en midden dure huurwoningen (Verordening doelgroepen sociale woningbouw en midden dure huurwoningen gemeente Utrechtse Heuvelrug)**

De raad van de gemeente Utrechtse Heuvelrug;

Gelet op; artikel 147 en 149 van de gemeentewet: artikel 1.1.1 en 3.1.2 van het Besluit ruimtelijke ordening.

### **BESLUIT**

Vast te stellen de :

**Doelgroepenverordening sociale woningbouw en midden dure huurwoningen gemeente Utrechtse Heuvelrug.**

### **Artikel 1 Begripsbepalingen**

Deze verordening verstaat onder:

- a. Sociale huurwoning: huurwoning als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, onder d, van het Besluit ruimtelijke ordening.
- b. Sociale koopwoning: een koopwoning met een koopprijs vrij op naam (VON) van ten hoogste € 200.000,-.
- c. Midden dure huurwoning: huurwoning als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, onder j, van het Besluit ruimtelijke ordening.
- d. Aanvangshuurprijs: de huurprijs bij de start van de huurovereenkomst.
- e. College: het college van burgemeester en wethouder van de gemeente Utrechtse Heuvelrug.
- f. DAEB-norm: de inkomensgrens bedoeld in artikel 48, eerste lid, van de Woningwet.
- g. Huishouden: een huishouden, bestaande uit een natuurlijk persoon en zijn niet duurzaam gescheiden echtgenoot of geregistreerde partner, of diegene die met hem een gezamenlijke huishouding voert of zal gaan voeren in de te huren of te kopen woning.
- h. Huishoudeninkomen: verzamelinkomen 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 in het peiljaar.
- i. Inkomen: rekeninkomen als bedoeld in artikel 1, aanhef en onder i, van de Wet op de huurtoeslag.

### **Artikel 2 Doelgroepen**

1. De doelgroep voor sociale huurwoningen zijn huishoudens met een huishoudeninkomen, die op het moment van de inschrijfprocedure voor de betreffende woning(en) een gezamenlijk huishoudeninkomen hebben tot maximaal de DAEB-norm.
2. 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 van maximaal € 50.000,- bruto per jaar hebben.
3. De doelgroep voor midden dure huurwoningen zijn huishoudens die op het moment van de start van de inschrijfprocedure voor de desbetreffende woning(en) een gezamenlijk huishoudeninkomen hebben tot maximaal 1,5 maal de DAEB-norm.

### **Artikel 3 Huurprijsgrenzen**

De huurprijsgrenzen voor sociale en midden dure huurwoningen zijn:

1. De aanvangshuurprijs voor sociale huurwoningen bedraagt maximaal het bedrag bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag.
2. De aanvangshuurprijs voor midden dure huurwoningen bedraagt ten minste het bedrag bedoeld artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag en ten hoogste het bedrag zoals bedoeld in het vierde lid.
3. De in het eerste lid bedoelde aanvangshuurprijs voor sociale huurwoningen wordt 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 voor midden dure huurwoningen bedraagt in 2021 € 941,00. Jaarlijks wordt dit bedrag geïndexeerd overeenkomstig de afspraken uit het Biedboek Midden Huur Utrecht.

5. De aanvangshuurprijs voor sociale huurwoningen dient gerekend vanaf de datum van eerste in gebruikname voor de doelgroep, gedurende de instandhoudingstermijn, zoals bedoeld in artikel 4, onder het bedrag bedoeld in het eerste lid van dit artikel te blijven.
6. De aanvangshuurprijs van midden dure huurwoningen dient gerekend vanaf de datum van eerste in gebruikname voor de doelgroep, gedurende de instandhoudings-termijn zoals genoemd in artikel 4 te blijven en vallen binnen de bandbreedte genoemd in het tweede lid van dit artikel.

#### **Artikel 4 Instandhoudingstermijn**

1. Sociale huurwoningen dienen gedurende een termijn van ten minste 25 jaren na eerste in gebruikname voor de doelgroep als sociale huurwoning beschikbaar te blijven.
2. Sociale koopwoningen dienen gedurende een termijn van tenminste 10 jaar na eerste in gebruikname, voor de doelgroep als sociale koopwoning beschikbaar te blijven.
3. Midden dure huurwoningen dienen gedurende een termijn van ten minste 15 jaren na eerste in gebruikname voor de doelgroep als midden dure huurwoningen beschikbaar te blijven.

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

De differentiatie van woningbouw bij nieuwbouwprojecten vanaf 4 woningen is vastgelegd in de woonvisie 2018-2022, zoals vastgesteld op 29 november 2018.

#### **Artikel 6 Hardheidsclausule**

Het college kan één of meer artikelen van deze verordening buiten toepassing laten of daarvan ten gunste van de aanvrager afwijken, voor zover toepassing naar hun oordeel tot een bijzondere hardheid leidt.

#### **Artikel 7 Inwerkingtreding**

Deze verordening treedt in werking met ingang van de eerste dag na bekendmaking.

#### **Artikel 8 Citeertitel**

Deze verordening kan worden aangehaald als 'Verordening doelgroepen sociale woningbouw en midden dure huurwoningen gemeente Utrechtse Heuvelrug'.

*Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 14 december 2020.*

*De raad voornoemd,*

*de griffier,  
W. Hooghiemstra*

*de voorzitter,  
G.F. Naafs*

## **Toelichting: Doelgroepenverordening sociale woningbouw en midden dure huurwoningen gemeente Utrechtse Heuvelrug**

### **1 Aanleiding en doel**

De gemeenteraad heeft in november 2018 de woonvisie voor 2018-2022 als het beleidskader voor het gemeentelijk woonbeleid vastgesteld. In deze woonvisie zijn de beleidsdoelen voor nieuwbouwwoningen opgenomen. Een belangrijk speerpunt van het woonbeleid is meer sturing in de woningbouw, met de focus op het aanbod van sociale woningbouw en midden dure huur- en koopwoningen.

Vooraf sturing op sociale woningen en midden dure huurwoningen is relevant om de woningvoorraad voor de lage en middeninkomensgroepen bereikbaar en betaalbaar te houden. Want de verwachting is dat de grote vraag naar sociale woningen en midden dure huurwoningen de komende jaren zal toenemen. Huishoudens met een midden-inkomen hebben nauwelijks mogelijkheden om in aanmerking te komen voor een betaalbare huurwoning. Zij kunnen in de huidige woningmarkt ook geen woning kopen. Deze doelgroep dreigt hierdoor tussen wal en schip te raken.

We willen daarom dat er bij woningbouw meer sociaal en middensegment woningen worden gebouwd. Bovendien wordt hierdoor (meer) doorstroming in de bestaande woningvoorraad mogelijk en daardoor alle doelgroepen een passende woning kunnen vinden. Met een doelgroepenverordening kan publiek-rechtelijk worden geborgd dat de gewenste sociale woningbouw en midden dure huurwoningen voor de beschikbaar en bereikbaar blijven voor lage en de middeninkomens.

In deze verordening wordt zoveel mogelijk dezelfde begripsomschrijving gehanteerd als in de Huisvestingsverordening regio Utrecht 2019, gemeente Utrechtse Heuvelrug. Vanwege de toepasbaarheid hanteren we het begrip midden dure huurwoning dat overeenkomt met het begrip middel dure huurwoningen.

## **2. Wettelijk kader voor meer sturing in nieuwbouw en woningvoorraad**

### **Wro en Bro**

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het bijbehorend Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bieden de mogelijkheid om in bestemmingsplannen voor de samenstelling van de woningvoorraad te eisen dat een bepaald percentage van categorieën woningen wordt gerealiseerd in nieuwbouwplannen. Dit kan voor de categorieën sociale huur en sociale koop, particulier opdrachtgeverschap. Sinds 1 juli 2017 kan de gemeente ook sturen op de midden dure huurwoningen.

### **Doelgroepenverordening**

Het doorvoeren van het gemeentelijk woonbeleid in bestemmingsplannen wordt mogelijk met een doelgroepenverordening. Om de doelgroepenverordening toe te kunnen passen moet dit in het betreffende bestemmingsplan vastgelegd worden. De doelgroepenverordening heeft primair betrekking op nieuwbouw. Met de mogelijkheid om te sturen op de bouw van een bepaald percentage woningen in verschillende categorieën en prijsklassen, zoals vastgelegd in de Woonvisie 2018-2022.

### **Nota 'Instrumenten regie sociaal- en middensegment woningbouw'**

In de nota 'Instrumenten regie sociaal- en middensegment woningbouw' zijn de uitgangspunten en kaders voor de doelgroepenverordening vastgelegd. Met de doelgroepenverordening wordt geborgd dat voor de lage en midden inkomensgroepen de nieuwbouw van sociale woningbouw (huur en koop) en midden dure huurwoningen daadwerkelijk beschikbaar zijn. Op die manier worden de kansen voor deze groepen op de woningmarkt versterkt en ontstaat er meer doorstroming.

### **Maximale aanvangshuurprijs en inkomensgrens**

De maximale aanvangshuurprijs voor sociale huurwoningen is wettelijk geregeld in de Woningwet. Voor midden dure huurwoningen is de maximale aanvangshuurprijs in de doelgroepenverordening vastgelegd. De verordening geeft tevens aan voor welke doelgroepen de te bouwen sociale woningbouw (huur en koop) en midden dure huurwoningen bedoeld zijn. De doelgroepen worden bepaald aan de hand van inkomensgrenzen. De inkomensgrens wordt voor sociale huurwoningen ontleend aan de wet. Voor sociale koopwoningen is de inkomensgrens voor het huishoudinkomen bepaald op maximaal € 50.000,- bruto per jaar, het inkomen dat nodig is voor het verkrijgen van een lening voor de aankoop van een sociale koopwoning. Voor midden dure huurwoningen is de inkomensgrens in deze verordening vastgelegd.

### **Instandhoudingstermijn**

De verordening regelt dat de sociale huur, sociale koop en de midden dure huurwoningen gedurende een bepaalde periode beschikbaar moeten blijven voor de daarvoor aangewezen doelgroepen. Dit zijn de instandhoudingstermijnen.

### **Individuele toewijzing**

De individuele toewijzing van sociale huurwoningen wordt niet geregeld in de doelgroepenverordening, maar vindt plaats op basis van de huisvestingsverordening regio Utrecht 2019, gemeente Utrechtse Heuvelrug en in overeenstemming met de regels zoals vastgelegd in de Woningwet. De huisvestingsverordening geeft bepalingen over de woonruimteverdeling. Voor de toewijzing van de sociale koop- en midden dure huurwoningen worden afspraken gemaakt met de ontwikkelaars van de woningen.

## **3 Artikelsgewijze toelichting**

### **Artikel 2 Doelgroep**

Dit artikel omschrijft de doelgroepen voor sociale huur- en koopwoningen en midden dure huurwoningen. De afbakening van de doelgroepen vindt plaats door middel van maximale inkomensgrenzen. De woningen dienen minimaal gedurende de termijn in artikel 4 voor deze doelgroepen in stand gehouden te worden en beschikbaar te blijven.

### **Artikel 3 Huurprijsgrenzen**

Dit artikel omschrijft de huurprijsgrenzen van sociale en midden dure huurwoningen. Bij het bepalen van de maximale huurprijs voor een sociale huurwoning is aansluiting gezocht bij de bestaande huurtoeslaggrens, zoals bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag. De minimale huurprijs voor een midden dure huurwoning bedraagt ten minste het bedrag, zoals bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag. Voor midden dure huurwoningen geldt een maximale aanvangshuurprijs van € 941,- per maand (prijspeil 2021).

De maximale huurprijzen voor sociale huurwoningen worden jaarlijks op 1 januari geïndexeerd, zoals bepaald in artikel 27, eerste lid van de Wet op de huurtoeslag. De minimale aanvangshuurprijs voor een midden dure huurwoning bedraagt ten minste de maximale huurprijs voor sociale huurwoningen. De maximale aanvangshuurprijs voor midden dure huurwoningen is voor 2021 vastgesteld op basis van de indexatie volgens afspraken uit het Biedboek voor middenhuur Utrecht. Daarna wordt het jaarlijks in overeenstemming met het biedboek geïndexeerd en gepubliceerd op de website van de gemeente.

#### **Artikel 4 Instandhoudingstermijn**

Sociale woningbouw (huur- en koop) en de midden dure huurwoningen moeten gedurende een bepaalde periode in stand gehouden worden en beschikbaar blijven voor de daarvoor aangewezen doelgroepen. De instandhoudingstermijn voor sociale huurwoningen is minimaal 25 jaar. Voor de sociale koopwoningen is dat 10 jaar en midden dure huurwoningen minimaal 15 jaar.

Bij het bepalen van de minimale instandhoudingstermijn van sociale huurwoningen hebben we aansluiting gezocht bij de woonvisie 2018-2022. Voor de sociale koopwoningen is de instandhoudingstermijn minimaal 10 jaar.

De instandhoudingstermijn voor midden dure huurwoningen sluit aan bij het Utrechts biedboek\* Midden huur van februari 2019, Stec Groep. [https://www.google.nl/search?hl=nl&q=biedboek+midden-huur+utrecht&qws\\_rd=ssl#spf=1599151751720](https://www.google.nl/search?hl=nl&q=biedboek+midden-huur+utrecht&qws_rd=ssl#spf=1599151751720)

Indien sociale of midden dure huurwoningen binnen de instandhoudingstermijn niet meer beschikbaar zijn voor de betreffende doelgroep, wordt in strijd gehandeld met de doelgroepenverordening. De gemeente kan daartegen handhavend optreden, bijvoorbeeld door het opleggen van een last onder dwangsom.

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

In de woonvisie 2018-2022 is de differentiatie van de woningbouw en programmering voor woningbouwprojecten vastgelegd en verdeeld in verschillende percentages en prijsklassen. De vertaling hiervan wordt gemaakt in het bestemmingsplan. In aansluiting op de verdeling in het bestemmingsplan, zijn de regels van de doelgroepenverordening van toepassing op nieuwbouwprojecten vanaf 4 of meer woningen.

#### **Artikel 6 Hardheidsclausule**

Het College kan van deze verordening afwijken als de toepassing leidt tot bijzondere hardheid in een bepaald geval. Dit betekent dat sprake moet zijn van een uitzonderlijk geval. Dat de verordening op zich genomen nadelig kan uitvallen voor een ontwikkelende partij of verhuurder is geen reden voor toepassing van de hardheidsclausule.