

Doelgroepenverordening betaalbare woningbouw 's-Hertogenbosch 2021

De gemeenteraad van de gemeente 's-Hertogenbosch;
gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 7 september 2021; reg.nr. 11291539,
gelet op de artikelen 147, 1e lid en 149 van de Gemeentewet en de artikelen 1.1.1, aanhef en onder d, e en j en 3.1.2, eerste lid, van het Besluit ruimtelijke ordening;
besluit
tot het vaststellen van de Doelgroepenverordening betaalbare woningbouw 's-Hertogenbosch 2021

Artikel 1. Definities

In deze verordening wordt verstaan onder:

- a. *Aanvangshuurprijs*: de huurprijs bij de start van de (elke nieuwe) huurovereenkomst;
- b. *College*: het college van burgemeester en wethouders van 's-Hertogenbosch;
- c. *CPI*: de consumentenprijsindex van het Centraal Bureau voor de Statistiek, die jaarlijks wordt vastgesteld.
- d. *DAEB-inkomensgrens*: de inkomensgrens waar een woningcorporatie in het kader van de regels voor staatssteun voor de toewijzing van sociale huurwoningen rekening mee moet houden;
- e. *Eerste ingebruikname*: de datum waarop het verhuurde voor het eerst na bouwoplevering (bij nieuwbouw of transformatie) op grond van een huurovereenkomst aan een huurder ter beschikking wordt gesteld of ingeval van sociale koopwoningen de datum waarop de verkochte woning voor het eerst na bouwoplevering (bij nieuwbouw of transformatie) door de koper in gebruik wordt genomen;
- f. *Huishouden*: Persoon, of groep personen die een gemeenschappelijke huishouding voert, waarbij sprake is van een op duurzaamheid gerichte onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan;
- g. *Huurprijs*: de prijs die bij huur per maand is verschuldigd voor het enkele gebruik van een woning, exclusief bijkomende kosten die worden bepaald met inachtneming van de daarvoor geldende wet- en regelgeving;
- h. *Inkomen*: rekeninkomen als bedoeld in artikel 1, aanhef en onder i van de Wet op de huurtoeslag;
- i. *Instandhoudingstermijn*: de termijn gedurende welke nieuw gebouwde of nieuw door transformatie gerealiseerde woningen als sociale huurwoning of als middeldure huurwoning voor de aangewezen doelgroep behouden moet blijven;
- j. *Middeldure huurwoning*: huurwoning als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, onder j van het Besluit ruimtelijke ordening;
- k. *Liberalisatiegrens*: de wettelijk vastgestelde grens die bepaalt of een huurwoning binnen de sociale huur of de vrije sector valt;
- l. *Sociale huurwoning*: huurwoning als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, onder d van het Besluit ruimtelijke ordening;
- m. *Sociale koopwoning*: een koopwoning als bedoeld in artikel 1.1.1., eerste lid onder e van het Besluit ruimtelijke ordening met een koopprijs vrij op naam van ten hoogste € 200.000,-- of, indien aanmelding voor het 'Experiment bestemmingscategorie sociale koopwoningen op basis van de Crisis- en herstelwet' heeft plaatsgevonden, een koopwoning met een ten hoogste koopprijs vrij op naam zoals vastgesteld in de Voorwaarden en Normen Nationale hypotheek Garantie;
- n. *Woning*: zelfstandige woonruimte, dit kan zowel een grondgebonden woning of een gestapelde woning/woonappartement betreffen.
- o. *Woningcorporatie*: toegelaten instelling als bedoeld in artikel 19 van de Woningwet: verenigingen met volledige rechtsbevoegdheid en stichtingen die zich ten doel stellen uitsluitend op het gebied van de volkshuisvesting werkzaam te zijn en beogen hun financiële middelen uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting in te zetten.
- p. *Woonruimte*: besloten ruimte die, al dan niet tezamen met een of meer andere ruimten, bestemd of geschikt is voor bewoning door een huishouden, en standplaats
- q. *Zelfstandige woonruimte*: woonruimte welke een eigen toegang heeft en welke door een huishouden kan worden bewoond zonder dat dit huishouden daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte.

Artikel 2. Inkomensdoelgroepen

1. Als doelgroep voor sociale huurwoningen wordt aangemerkt: huishoudens met een maximum inkomen tot aan de DAEB-inkomsgrens. Met dien verstande dat het woningcorporaties is toegestaan een beperkt aandeel van hun sociale huurwoningen aan andere dan huishoudens in de hier bedoelde doelgroep te verhuren.
2. Als doelgroep voor middeldure huurwoningen wordt aangemerkt: huishoudens met een inkomen tot maximaal anderhalf keer modaal (zoals dat jaarlijks door het Centraal Planbureau wordt gepubliceerd).
3. Als doelgroep voor sociale koopwoningen worden aangemerkt: huishoudens met een inkomen tot maximaal twee keer modaal (zoals dat jaarlijks door het Centraal Planbureau wordt gepubliceerd).
4. De toetsing of een huishouden, gelet op het inkomenscriterium, behoort tot de doelgroep is alleen van toepassing op het moment de huur ingaat (bij elke nieuwe huurovereenkomst) of op het moment dat de woning wordt verkocht.

Artikel 3. Prijsgrenzen

1. De (aanvangs)huurprijs voor sociale huurwoningen is, gerekend vanaf de eerste ingebruikname en gedurende de gehele instandhoudingstermijn als bedoeld in artikel 4 eerste lid van deze verordening, maximaal het bedrag op de liberalisatiegrens.
2. De liberalisatiegrens wordt jaarlijks per 1 januari gewijzigd overeenkomstig het bepaalde in artikel 13, eerste lid, onder a en het vierde lid, jo. Artikel 27 van de Wet op de huurtoeslag (en jo. Artikel 12 van het Besluit huurprijzen woonruimte).
3. De aanvangshuurprijs voor middeldure huurwoningen bedraagt tenminste het bedrag gelegen op de liberalisatiegrens en ten hoogste € 988,- per maand (prijspeil 2021).
4. De in het derde lid bedoelde maximale aanvangshuurprijs wordt jaarlijks per 1 januari geïndexeerd overeenkomstig de CPI.
5. De huurprijs van een lopend huurcontract van een middeldure huurwoningen mag, bij een instandhoudingstermijn van 15 jaar, jaarlijks worden verhoogd met maximaal de CPI + 1%. De hoogte van de aanvangshuurprijs van middeldure huurwoningen dient evenwel gerekend vanaf de eerste ingebruikname, en gedurende de volledige instandhoudingstermijn zoals genoemd in artikel 4 lid 2, met toepassing van het vierde lid van het onderhavige artikel te blijven vallen binnen de in het tweede lid van het onderhavige artikel genoemde prijsgrenzen.

Artikel 4. Instandhoudingstermijn

1. Sociale huurwoningen dienen gedurende een termijn van tenminste 15 jaar na de eerste ingebruikname voor de in artikel 2 lid 1 bedoelde doelgroep beschikbaar te blijven.
2. Middeldure huurwoningen dienen gedurende een termijn van tenminste 15 jaar na de eerste ingebruikname voor de in artikel 2 lid 2 bedoelde doelgroep beschikbaar te blijven. Tenzij gebruik gemaakt wordt van de aanpassing zoals beschreven in artikel 5 lid 2.

Artikel 5. Aanpassingen/afwijkingen

1. Het college is bevoegd om per geval en met inachtneming van alle omstandigheden van dat geval de prijsgrenzen, inkomensgrenzen en instandhoudingstermijnen uit deze verordening binnen de mogelijkheden die de wet daartoe geeft en binnen de ruimte die deze verordening geeft gemotiveerd aan te passen en/of nader te differentiëren. Of, en zo ja op welke wijze, het college van deze bevoegdheid gebruik maakt staat uitsluitend ter beoordeling van het college.
2. Indien de instandhoudingstermijn voor middeldure huurwoningen op minder dan 15 jaar wordt gesteld, met altijd een minimum van 10 jaar, wordt de in artikel 3 lid 5 van deze verordening bedoelde huurprijs jaarlijks per 1 januari geïndexeerd met maximaal de CPI.
3. Indien aanmelding voor het Experiment bestemmingscategorie sociale koopwoningen op basis van de Crisis- en herstelwet heeft plaatsgevonden en is ingewilligd, bepaalt het college binnen de mogelijkheden die de wet daartoe geeft, per project de prijs vrij op naam voor sociale koopwoningen.

Artikel 6. Hardheidsclausule

Het college is bevoegd om in bijzondere gevallen waarin deze verordening niet of niet in redelijkheid voorziet en die naar zijn oordeel tot een bijzondere hardheid leidt af te wijken van deze verordening.

Artikel 7. Inwerkingtreding, citeertitel en vindplaats.

1. Deze verordening treedt in werking op de dag na die van de bekendmaking in het gemeenteblad.
2. Deze verordening kan worden aangehaald als "Doelgroepenverordening betaalbare woningbouw 's-Hertogenbosch 2021".
3. Deze verordening is te vinden op de website www.overheid.nl.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de gemeenteraad, gehouden op 12 oktober 2021,
De griffier,
Drs. W. Amesz,
De voorzitter,
Drs. J.M.L.N. Mikkers

Toelichting

Aanleiding en doel

We willen passend en betaalbaar wonen voor iedereen. Dat geldt ook als er nieuwe woningen gerealiseerd worden. Ook willen we dat die betaalbare woningen bij de beoogde inkomensgroepen terecht komen. Op basis van de Woonvisie sturen we op betaalbaarheid in het woningbouwprogramma. We sturen op een stedelijke differentiatie van minimaal 30% sociale huur, minimaal 20% middenhuur en/of goedkope koop en maximaal 50% overig. We sturen hierop door afspraken te maken met woningcorporaties en marktpartijen. Dat doen we met de inzet van het gemeentelijk instrumentarium. Deze doelgroepenverordening is een verbreding en versterking van dat instrumentarium.

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) biedt gemeenten de mogelijkheid om (per deelgebied) in bestemmingsplannen te eisen dat in nieuwbouwontwikkelingen of bij transformatie een percentage van bepaalde categorieën woningen wordt gerealiseerd. Deze categorieën zijn vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro): sociale huur, geliberaliseerde woningen voor middenhuur, sociale koop en particulier opdrachtgeverschap.

Vervolgens kan de gemeenteraad de categorieën, de instandhoudingstermijnen en de doelgroepen die in aanmerking komen voor voornoemde categorieën woningen in een verordening vastleggen.

De doelgroepenverordening vormt daarmee de juridische basis voor het doorvoeren van gemeentelijk woonbeleid in bestemmingsplannen. De doelgroepenverordening heeft alleen betrekking op nieuwbouw of transformatie.

In bestemmingsplannen en/of het bijbehorende exploitatieplan wordt een relatie gelegd met de toepassing van de doelgroepenverordening.

In deze verordening zijn de sociale huurwoning, de sociale koopwoning en de middeldure huurwoning opgenomen.

Deze verordening stelt regels over (aanvangs)huurprijzen van sociale en middeldure huurwoningen.

En over de vrij op naam koopprijs van sociale koopwoningen.

De doelgroepenverordening regelt tevens voor welke doelgroepen de te bouwen sociale en middeldure huurwoningen en sociale koopwoningen bedoeld zijn. De doelgroepen worden bepaald aan de hand van inkomensgrenzen.

Ook regelt de verordening dat de sociale huurwoning en de middeldure huurwoning gedurende een bepaalde periode beschikbaar moeten blijven voor de daarvoor aangewezen doelgroepen. Dit zijn de instandhoudingstermijnen.

De verordening regelt niet de toewijzing van de woningen, waarop deze verordening betrekking heeft, aan individuele huishoudens.

Artikelsgewijze toelichting

Artikel 1 Definities

Bij de definitie van verschillende begrippen wordt aangesloten bij hetgeen de wetgever daarover heeft bepaald.

Bij de definitie van 'huurprijs' wordt bedoeld de huurprijs zonder servicekosten of voorschot nutsvoorzieningen.

Omwille van de leesbaarheid van deze verordening wordt het begrip 'middeldure huurwoning' gehanteerd voor het begrip 'geliberaliseerde woning voor middenhuur', zoals toegepast in het Besluit ruimtelijke ordening.

In de definitie van sociale koopwoning is voorts rekening gehouden met de mogelijkheid om de gemeente aan te melden voor het 'Experiment bestemmingscategorie sociale koopwoningen op basis van de Crisis- en herstelwet'. In afwijking van de in het Besluit ruimtelijke ordening opgenomen ten hoogste vrij op naam prijs van € 200.000, kan via het Experiment worden aangesloten bij de kostengrens, zoals vastgesteld in de Voorwaarden en Normen Nationale hypotheek Garantie. De geldende NHG kostengrens geldt dan als de ten hoogste koopprijs.

Artikel 2 Inkomensdoelgroep

Dit artikel omschrijft de inkomensdoelgroepen voor nieuw te bouwen sociale huurwoningen, voor nieuw te bouwen middeldure huurwoningen en voor nieuw te bouwen sociale koopwoningen. De afbakening van de doelgroepen vindt plaats door middel van maximale inkomensgrenzen. Gedurende de instandhoudingstermijn (zie artikel 4) moeten de woningen voor deze doelgroepen behouden blijven.

Artikel 3 Huurprijsgrenzen

De aanvangshuurprijs voor een sociale huurwoning bedraagt maximaal het bedrag bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a van de Wet op de huurtoeslag. Deze zogeheten liberalisatiegrens bedraagt in 2021: € 752,33.

Bij het bepalen van de minimale huurprijs voor een middeldure huurwoning is eveneens aansluiting gezocht bij deze liberalisatiegrens van € 752,33 (prijsspeil 2021), zoals bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag. Op deze wijze ontstaat een goede aansluiting van het middeldure huursegment op het sociale huursegment.

De bovengrenzen voor een middeldure huurwoning is bepaald op € 988,00 (prijsspeil 2021).

De huurprijsgrenzen worden jaarlijks aangepast. De liberalisatiegrens wordt jaarlijks door de Rijksoverheid aangepast (geïndexeerd met een verhoging zoals bepaald in artikel 12, lid 2 van het Besluit huurprijzen woonruimte).

De indexering van de bovengrenzen van de aanvangshuurprijs van de middeldure huurwoningen is een gemeentelijke beleidskeuze. Gekozen is voor een jaarlijkse indexering op basis van de consumentenprijsindex van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). Ook wel CPI genoemd.

Als sprake is van een instandhoudingstermijn van 15 jaar, dan mag de jaarlijkse huurverhoging maximaal de CPI +1% zijn. Als, op grond van het bepaalde in artikel 5 tot een kortere instandhoudingstermijn wordt besloten (minimaal 10 jaar), is de jaarlijkse huurverhoging maximaal de CPI.

In de verordening is geregeld dat bij een nieuwe verhuur, de aanvangshuurprijs altijd weer terug start binnen de prijsgrenzen die zijn aangegeven voor de aanvangshuurprijs. Ongeacht wat de jaarlijkse huurprijsverhoging is geweest.

Voor sociale huurwoningen is een maximale (aanvangs)huurprijs in de verordening bepaald. Door wettelijk toegestane huurverhogingen zou het kunnen gebeuren dat de huurprijs in de loop der jaren hoger komt te liggen dan de maximaal toegestane (aanvangs)huurprijs. Daarom is in artikel 3 uitdrukkelijk aangegeven dat zowel de aanvangshuurprijs, als de huurprijs voor zittende huurders, maximaal op de liberalisatiegrens mogen liggen. En in artikel 4, dat de sociale huurwoningen gedurende de instandhoudingstermijn voor de doelgroep beschikbaar moeten blijven.

Artikel 4 Instandhoudingstermijn

De verhuurder moet de woningen gedurende de instandhoudingstermijn beschikbaar houden voor de doelgroepen.

De instandhoudingstermijn voor sociale huurwoningen is minimaal 15 jaar na de eerste ingebruikname en moet gedurende deze periode beschikbaar blijven voor de doelgroep.

De instandhoudingstermijn voor middeldure huurwoningen is eveneens bepaald op 15 jaar. De aanvangshuurprijs van middeldure huurwoningen zal in die periode niet hoger mogen zijn dan de bovengrenzen die is vastgelegd in artikel 3 van deze verordening.

Indien woningen binnen de instandhoudingstermijn worden onttrokken aan de opgelegde categorie, wordt in strijd gehandeld met deze verordening dan wel het bestemmingsplan waarin deze regeling is opgenomen. Als een woning bijvoorbeeld voor een te hoge huur wordt verhuurd gedurende de instandhoudingstermijn, kan de gemeente handhavend optreden op grond van de toezichthoudende bevoegdheden in de Algemene Wet Bestuursrecht, bijvoorbeeld door het opleggen van een last onder dwangsom.

Artikel 5 Aanpassingen/afwijkingen

Door het college te machtigen om per geval de prijsgrenzen en inkomensgrenzen te specificeren c.q. te differentiëren, kan met deze verordening waar nodig maatwerk worden geleverd per locatie en kan, als de omstandigheden daartoe aanleiding geven, sneller worden ingespeeld op veranderende omstandigheden in de markt. Hierbij kan bijvoorbeeld gedacht worden aan het stellen van een prijsgrens voor lage middenhuur.

Ook wordt de mogelijkheid gegeven voor middenhuur om te kiezen voor een instandhoudingstermijn van 10 jaar. Als daarvoor wordt gekozen, wordt de maximale huurprijsverhoging gemaximeerd op de CPI.

Artikel 6 Hardheidsclausule

Als vangnet, kan het college ook meer algemeen in situaties waarin deze verordening niet of niet in redelijkheid voorziet een bijzondere voorziening treffen waarbij alle omstandigheden van het geval worden afgewogen. Daarbij beziet het college of deze omstandigheden op zichzelf dan wel tezamen met andere omstandigheden, moeten worden aangemerkt als bijzondere omstandigheden die maken dat het handelen overeenkomstig deze verordening gevolgen heeft die onevenredig zijn in verhouding tot (het) daarmee te dienen doel(en).

Artikel 7 Inwerkingtreding, citeertitel en vindplaats

Dit artikel spreekt voor zich.