

Verordening Doelgroepen woningbouw Harderwijk 2021

De raad van de gemeente Harderwijk

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 5 oktober 2021;

Gelet op de artikelen 147 en 149 van de Gemeentewet;

Gelet op artikel 1.1.1 eerste lid van het Besluit ruimtelijke ordening.

Besluit:

Vast te stellen de volgende:

Verordening Doelgroepen woningbouw Harderwijk 2021

Artikel 1 Definities

In deze verordening wordt verstaan onder:

- *Aanvangshuurprijs*: huurprijs bij de start van de huurovereenkomst;
- *College*: college van burgemeester en wethouders van Harderwijk;
- *DAEB-norm*: de inkomensgrens bedoeld in artikel 48, eerste lid, van de Woningwet;
- *Huishouden*: persoon of groep personen die een huishouding voert, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling;
- *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 met een aanvangshuurprijs vanaf de grens zoals genoemd in artikel 13, eerste lid, onder a. van de Wet op de huurtoeslag tot ten hoogste € 900,- per maand;
- *Sociale huurwoning*: huurwoning zoals genoemd in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder d. van het Besluit ruimtelijke ordening;
- *Sociale koopwoning*: koopwoning zoals genoemd in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder e. van het Besluit ruimtelijke ordening; Onder een sociale koopwoning wordt in dit verband verstaan: een koopwoning met een koopprijs vrij op naam van ten hoogste € 211.000,00. Een sociale koopwoning wordt 'woonklaar' opgeleverd, dus voorzien van een keuken, badkamer, toilet, verwarming, elektriciteit en wasmachineaansluiting zodat de toekomstige koper(s) geen extra kosten hoeft te maken om de woning te betrekken.

Artikel 2 Huur en koopprijsgrenzen

1. De aanvangshuurprijs voor middeldure huurwoningen bedraagt tenminste het bedrag bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag en ten hoogste € 900,- per maand (prijsspeil 1/1/2021).
2. De in het eerste lid bedoelde maximale aanvangshuurprijs van een middeldure huurwoning wordt geïndexeerd overeenkomstig de consumentenprijsindex van het Centraal Bureau voor de Statistiek.
3. De in het eerste lid bedoelde minimale aanvangshuurprijs wordt geïndexeerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 12, tweede lid van het Besluit huurprijzen woonruimte.
4. De hoogte van de huurprijs van een sociale huurwoning dient gerekend vanaf de datum van eerste verhuur gedurende de instandhoudingstermijn zoals genoemd in artikel 4, eerste lid, onder het bedrag te blijven als genoemd in artikel 13, eerste lid, onder a. van de Wet op de huurtoeslag.
5. De hoogte van de huurprijs van een middeldure huurwoning dient, gedurende de instandhoudingstermijn zoals genoemd in artikel 4 derde lid, te blijven vallen binnen de bandbreedte genoemd in het eerste lid.
6. Het vierde lid is niet van toepassing indien de huurverhoging wordt toegepast op grond van artikel 252 a van het Burgerlijk Wetboek Boek 7 voor huishoudens met een inkomen boven de DAEB-norm.
7. De hoogte van de koopprijsgrens van een sociale koopwoning is maximaal € 211.000,-
8. De in het zevende lid bedoelde maximale prijs van een sociale koopwoning wordt geïndexeerd overeenkomstig de consumentenprijsindex van het Centraal Bureau voor de Statistiek.

Artikel 3 Doelgroepen

1. Als doelgroep voor sociale huurwoningen wordt aangemerkt huishoudens met een inkomen tot maximaal de DAEB-norm.



2. Als doelgroep voor middeldure huurwoningen wordt aangemerkt huishoudens met een inkomen tot maximaal 1,50 maal de DAEB-norm.
3. Als doelgroep voor sociale koopwoningen wordt aangemerkt huishoudens die op het moment van de start van de inschrijfprocedure van het betreffende woningbouwproject thuiswonend zijn of huren (sociaal of particulier) en die niet eerder (mede)eigenaar zijn geweest van een woning, en met een inkomen tot maximaal 1,50 maal de DAEB norm.

Artikel 4 Instandhoudingstermijn

1. Sociale huurwoningen blijven gedurende ten minste 15 jaar na de eerste ingebruikname voor de doelgroep beschikbaar.
2. Sociale koopwoningen blijven gedurende 10 jaar na de eerste ingebruikname voor de doelgroep beschikbaar. Dit wordt via een kettingsbeding vastgelegd in de koopovereenkomst met de koper.
3. Middeldure huurwoningen blijven gedurende ten minste 15 jaar na de eerste ingebruikname voor de doelgroep beschikbaar.

Artikel 5 Hardheidsclausule

Het college kan in bijzondere gevallen ten gunste afwijken van de bepalingen in deze verordening, als toepassingen van deze verordening tot onbillijkheden van overwegende aard leidt.

Artikel 6 Citeertitel

Deze verordening wordt aangehaald als 'Verordening Doelgroepen woningbouw gemeente Harderwijk 2021'.

Artikel 7 Inwerkingtreding

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

*Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente
Harderwijk in zijn openbare raadsvergadering van
11 november 2021.*

*De heer H.J. van Schaik
voorzitter*

*De heer H.R. Lanning
raadsgriffier*

Toelichting

Aanleiding en doel

In de uitvoeringsagenda bij de Woonvisie van Harderwijk 2017-2027 staat dat de gemeente Harderwijk krachtiger wil sturen op het realiseren van het goedkope en middeldure woningen voor starters en andere doelgroepen waarvoor onvoldoende betaalbare woningen beschikbaar zijn. In uitgifteovereenkomsten met ontwikkelaars van woningen worden afspraken gemaakt over de realisatie en het in stand houden van betaalbare woningen. In aanvulling hierop wil de gemeente ook publiekrechtelijk de bouw en het in stand houden van betaalbare woningen borgen.

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) biedt gemeenten de mogelijkheid om in bestemmingsplannen te eisen dat een bepaald deel van woningbouwcategorieën wordt gerealiseerd in nieuwbouwplannen. Dit kan voor de woningbouwcategorieën sociale huur, geliberaliseerde woningen voor middenhuur, sociale koop en particulier opdrachtgeverschap. Het doorvoeren van gemeentelijk woonbeleid in bestemmingsplannen, kan door het opstellen van een doelgroepenverordening. De doelgroepenverordening heeft primair betrekking op nieuwbouw. De gemeente kan hierdoor sturen op een goede mix aan aanbod van (huur)woningen.

Om de doelgroepenverordening toe te passen kunnen percentages van de woningbouwcategorieën in het betreffende bestemmingsplan/omgevingsplan vastgelegd worden. De instandhouding van de woningen voor de doelgroepen wordt hiermee geborgd.

In deze verordening zijn de sociale huurwoning, middeldure huurwoning en sociale koopwoningen omschreven aan de hand van de huur en kooprijsgrenzen.

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



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

De verordening regelt niet de toewijzing van dergelijke nieuwbouwwoningen aan individuele huishoudens. De toewijzing van de sociale huurwoningen vindt plaats op basis van de huisvestingsverordening. De huisvestingsverordening geeft bepalingen over de woonruimteverdeling. Partijen, buiten de toegelaten instellingen, die in nieuwbouwprojecten naast middeldure huurwoningen ook sociale huurwoningen realiseren, worden er vooraf op gewezen dat de toewijzing van al deze huurwoningen plaats zal moeten vinden met inachtneming van de regels voor woonruimteverdeling die gelden in de gemeente Harderwijk.

Artikelsgewijze toelichting

Artikel 1 Definities

Onder huurprijs wordt verstaan het enkele gebruik van een woonruimte de huurprijs zonder servicekosten of voorschot voor nutsvoorzieningen.

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

Een middeldure huurwoning heeft een kale huurprijs vanaf de huurprijsgrens (liberalisatiegrens) tot € 900 per maand (prijspeil 1-1-2021).

Een sociale huurwoning mag alleen worden verhuurd onder de huurprijsgrens (liberalisatiegrens) tot € 752,33 (prijspeil 1-1-2021).

Een sociale koopwoning heeft een koopprijs vrij op naam van ten hoogste €211.000,- in aansluiting op de indeling in woningbouw categorieën uit de gemeentelijke woonvisie. In de Bro is €200.000 als maximumbedrag vastgesteld zonder indexering. De minister geeft via de Crisis- en herstelwet ruimte om daarvan af te wijken.

Artikel 2 Huur- en koopprijsgrenzen

Bij het bepalen van 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. Die grens bedraagt € 752,33 (prijspeil 2021). De bovengrens voor een middeldure huurwoning is bepaald op € 900,- (prijspeil 2021). Deze bovengrens is in overeenstemming met de per 1.1.2021 geïndexeerde woningbouwcategorieën uit de gemeentelijke woonvisie

De indexering van de bovengrens is een gemeentelijke beleidskeuze. Deze indexering moet jaarlijks plaatsvinden. Gekozen is voor koppeling aan de consumentenprijsindex van het Centraal Bureau voor de Statistiek.

De aanvangshuurprijs voor een sociale huurwoning bedraagt maximaal het bedrag bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a van de Wet op de huurtoeslag, dat is € 752,33 (prijspeil 2021). Deze maximale huurprijs voor een sociale huurwoning is vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening.

Deze verordening regelt niet de hoogte van de jaarlijkse huurverhoging die de verhuurder aan de huurders oplegt, dat kan wettelijk niet vastgelegd worden in de doelgroepenverordening.

De maximale koopprijs voor een sociale koopwoning (€ 211.000, prijsspeil 1.1.2021) is gekoppeld aan de woningcategorieën die in de gemeentelijke woonvisie staan. Deze grenzen worden geregeld geïndexeerd op basis van de consumentenprijsindex van het Centraal Bureau voor de Statistiek

Artikel 3 Doelgroepen

Dit artikel omschrijft de doelgroepen voor nieuw te bouwen sociale huurwoningen, middeldure huurwoningen en sociale koopwoningen. De afbakening van de doelgroepen vindt plaats door middel van maximale inkomensgrenzen

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



Tot de doelgroep voor een sociale huurwoning behoren personen met een inkomen tot maximaal de DAEB-norm (tot € 40.024,- prijspeil 1-1-2021). Toewijzing vindt plaats binnen de kaders van de huisvestingsverordening.

Als doelgroep voor middeldure huurwoningen worden aangemerkt huishoudens met een inkomen tot maximaal 1,50 keer de DAEB norm modaal en bedraagt op prijspeil 2021 €60.036,-bruto per jaar.

De doelgroep van de sociale koopwoningen wordt gevormd door huishoudens met een inkomen tot 1,50 x de DAEB-norm en bedraagt op prijspeil 2021 €60.036 bruto per jaar.

Artikel 4 Instandhoudingstermijn

De verhuurder of verkoper moet de woning gedurende de instandhoudingstermijn beschikbaar houden voor de doelgroep. 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 ook bepaald op 15 jaar. De huurprijs van middeldure huurwoningen zal in die periode niet hoger mogen zijn dan de bovengrens die is vastgelegd in artikel 2 van deze verordening.

De termijn van 15 jaar is een redelijke periode om sociale en middeldure huurwoningen als zodanig beschikbaar te houden voor het goed functioneren van de woningmarkt op basis van huidige inzichten in de woningbehoefte.

De instandhoudingstermijn voor sociale koopwoningen (beneden het vastgestelde prijsniveau) is gesteld op de wettelijk maximaal toegestane 10 jaar. Ontwikkelaars worden contractueel verplicht om via een zelfbewoningsplicht, antispeculatiebeding en kettingsbeding ervoor te zorgen dat deze woningen niet in de verhuur gaan en dat de winst bij doorverkoop (gedeeltelijk) weer terugvloeit naar gemeente en/of ontwikkelaar.

Handhaving

Indien 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 of aantallen gerelateerd aan het plangebied. Een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen kan worden geweigerd als die aanvraag in strijd is met het bestemmingsplan.