

Verordening betaalbare woningbouw Maastricht 2021

De raad der gemeente Maastricht

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders dd.. 20 juli 2021 ; met nr. 2021.20642;

en gelet op de artikelen 147 en 149 van de Gemeentewet en artikelen 1.1.1 en 3.1.2 van het Besluit Ruimtelijke Ordening

tot vaststelling van de volgende:

‘Verordening betaalbare woningbouw Maastricht 2021’

Verordening betaalbare woningbouw Maastricht 2021

HOOFDSTUK 1 ALGEMEEN

ARTIKEL 1 DEFINITIES EN BEGRIPPEN

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 Maastricht;
- c. DAEB-norm: de inkomensgrens bedoeld in artikel 48, eerste lid, van de Woningwet;
- d. Huishouden: alleenstaande dan wel twee personen met of zonder kinderen, die een gemeenschappelijke huishouding voeren of wensen te voeren;
- e. Huurprijs: de prijs die bij huur per maand is verschuldigd voor het enkele gebruik van een woonruimte;
- f. Inkomen: rekeninkomen als bedoeld in artikel 1, aanhef en onder i van de Wet op de huurtoeslag;
- g. Middeldure huurwoning: huurwoning als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, onder j van het Besluit ruimtelijke ordening.
- h. Sociale huurwoning: huurwoning als bedoeld in artikel 1.1.1., eerste lid, onder d van het Besluit ruimtelijke ordening;
- i. Sociale koopwoning: koopwoning als bedoeld in artikel 1.1.1., eerste lid, onder e van het Besluit ruimtelijke ordening;

ARTIKEL 2 HUURPRIJSGRENZEN

1. De aanvangshuurprijs voor sociale huurwoningen bedraagt maximaal de bedragen zoals bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag.
2. 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 € 1.200 voor grondgebonden woningen en € 1.000 voor appartementen.
3. De in het eerste lid bedoelde maximale huurprijzen worden jaarlijks per 1 januari geïndexeerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 12, tweede lid van het Besluit huurprijzen woonruimte.
4. De in het tweede lid bedoelde maximale aanvangshuur wordt jaarlijks per 1 januari geïndexeerd overeenkomstig de consumentenprijsindex van het Centraal Bureau voor de Statistiek.
5. De hoogte van de huurprijs van sociale huurwoningen dient gerekend vanaf de datum van eerste verhuur gedurende de instandhoudingstermijn zoals genoemd in artikel 6 onder het bedrag bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag te blijven.
6. De hoogte van de huurprijs van middeldure huurwoningen dient gerekend vanaf de datum van eerste verhuur gedurende de instandhoudingstermijn zoals genoemd in artikel 6, onder het bedrag uit artikel 2 lid 2 te blijven, rekening houden met de indexering zoals vastgelegd in artikel 2 lid 4.

ARTIKEL 3 KOOPPRIJSGRENZEN

1. De verkoopprijs van sociale koopwoningen bedraagt maximaal de prijsgrens voor het verkrijgen van Nationale Hypotheek Garantie. Deze bedraagt in 2021 € 325.000 V.O.N. (exclusief duurzaamheidsmaatregelen).
2. De in het eerste lid bedoelde maximale verkoopprijs wordt geïndexeerd volgens de door de NHG toegepaste indexatie.

ARTIKEL 4 DOELGROEP

1. De doelgroep voor sociale huurwoningen wordt aangemerkt als huishoudens met een jaarlijks bruto-inkomen van hoogstens de DAEB-norm.

2. De doelgroep voor middeldure huurwoningen wordt aangemerkt als huishoudens met een inkomen vanaf de DAEB-norm tot € 81.500.
3. De middenhuurwoning wordt met voorrang toegevoerd aan de doelgroep zoals bedoeld in het tweede lid.
4. De doelgroep voor sociale koopwoningen wordt aangemerkt als huishoudens met een inkomen tot € 65.000.
5. De sociale koopwoning wordt met voorrang toegewezen aan de doelgroep zoals bedoeld in het vierde lid.
6. De in lid 1 genoemde inkomensgrens wordt jaarlijks per 1 januari door het rijk geïndexeerd conform artikel 48, eerste lid van de Woningwet.
7. De in lid 2 en 4 genoemde inkomensgrenzen worden jaarlijks per 1 januari geïndexeerd overeenkomstig de indexatie van de inkomensgrens voor sociale huurwoningen.

ARTIKEL 5 TOETSING INKOMENSCRITERIUM DOELGROEP

De toetsing of een huishouden gelet op het inkomenscriterium behoort tot de doelgroep is alleen van toepassing op het moment dat de woning wordt verhuurd of verkocht

ARTIKEL 6 INSTANDHOUDINGSTERMIJN BETAALBAARHEID

1. Sociale huurwoningen dienen gedurende een termijn van tenminste 15 jaar na de eerste ingebruikname voor de doelgroep beschikbaar te blijven.
2. Middeldure huurwoningen dienen gedurende een termijn van tenminste 15 jaar na de eerste ingebruikname voor de doelgroep beschikbaar te blijven.
3. Sociale koopwoningen dienen gedurende een termijn van tenminste 5 jaar na de eerste ingebruikname voor de doelgroep beschikbaar te blijven.
4. Over de instandhoudingstermijn kunnen in het kader van de wijkaanpak en de ter uitvoering daarvan gemaakte prestatieafspraken tussen de corporaties en de gemeente op complexniveau nadere afspraken worden gemaakt.

ARTIKEL 7 HARDHEIDSCLAUSULE

Het college is bevoegd in 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 8 INWERKINGTREDING

De verordening treedt in werking met ingang van de dag na bekendmaking in het Gemeenteblad.

ARTIKEL 9 CITEERTITEL

Deze verordening wordt aangehaald als Verordening betaalbare woningbouw Maastricht 2021.

* * *

Aldus besloten door de Raad der gemeente Maastricht in zijn openbare vergadering van 16 november 2021.

*De Griffier,
H-J. Bodewitz.*

*De Voorzitter,
J.M. Penn-te Strake.*

TOELICHTING

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) biedt gemeenten de mogelijkheid om per deelgebied in bestemmingsplannen te eisen dat een bepaald percentage van categorieën woningen wordt gerealiseerd in nieuwbouwplannen en in plannen voor transformatie van bestaande bouw. Dit kan voor de categorieën sociale huur, middeldure huur, sociale koop en (collectief) particulier opdrachtgeverschap.

De Wro stelt daarbij als voorwaarde dat voor sociale huur, middeldure huur en sociale koop in een doelgroepenverordening wordt vastgelegd wat de doelgroepen voor die categorieën zijn en hoe lang de woningen voor die doelgroepen in stand gehouden moeten worden. Hierbij geldt er voor sociale en middenhuur een verplichte *minimum*termijn van 10 jaar en voor sociale koop een *minimum* van 1 jaar en een *maximum* van 5 jaar.

De doelgroepenverordening -hierna verder te noemen Verordening betaalbare woningbouw- vormt de wettelijke basis voor het doorvoeren van gemeentelijk woonbeleid in bestemmingsplannen. Deze

verordening heeft betrekking op zowel nieuwbouw als transformatie van bestaande bouw. De door de raad op 9 februari 2021 vastgestelde woonprogrammering 2030 (en achterliggend beleid vastgelegd in de Woonvisie Maastricht) vormt het inhoudelijke uitgangspunt voor deze verordening.

Om de verordening betaalbare woningbouw toe te kunnen passen moet dit in het betreffende bestemmingsplan en eventueel ook in het bijbehorende exploitatieplan worden vastgelegd.

In deze verordening betaalbare woningbouw zijn de sociale huurwoningen, middeldure huurwoningen en sociale koopwoningen opgenomen. Vastgelegd zijn:

- De prijsgrenzen
- De inkomensgrenzen
- De periode dat woningen in de betreffende categorie moeten blijven (instandhoudingstermijn)
- Prijsindexatie

De wetgever heeft voor sociale huur bepaald wat de maximumhuurprijs hiervoor is en welke huishoudens gezien hun inkomen hiervoor in aanmerking komen. Voor sociale koop heeft de wetgever ook een prijsgrens vastgelegd.

De gemeente moet in de verordening zelf bepalen wat de maximumhuurprijs voor middeldure huur is en welke huishoudens hier gezien hun inkomen voor in aanmerking komen. Voor sociale koop moet de gemeente zelf de inkomensgrens bepalen.

(Collectief) Particulier Opdrachtgeverschap is niet als aparte categorie in deze verordening opgenomen. Hiervoor zijn twee redenen. Ten eerste is het niet verplicht om deze categorie in deze verordening vast te leggen om vervolgens een percentage in een bestemmingsplan te kunnen vastleggen. Ten tweede is het moeilijk om voor particulier opdrachtgeverschap algemeen geldende prijzen en inkomensgrenzen vast te leggen. Hiervoor lopen zowel het type kavels als de doelgroep naar inkomen te sterk uiteen. Omdat er geen verplichting is, zijn er hiermee nog steeds mogelijkheden om per bestemmingsplan te bepalen of er ruimte wordt geboden voor vrije kavels en zo ja, in welke prijscategorie deze kavels moeten vallen.

Deze verordening regelt niet de *toewijzing* van dergelijke woningen aan individuele huishoudens. Dat is onderdeel van de Huisvestingsverordening of als die er niet is, van de prestatieafspraken met corporaties en afspraken met andere marktpartijen. Bij dergelijke afspraken is het alleen toegestaan hier algemene afspraken over te maken. Afspraken over de huur-inkomensverhouding, toewijzingscriteria en -volgorde mogen hier niet in worden opgenomen. Wil de gemeente hierop sturen dan zal zij hiervoor een Huisvestingsverordening moeten vaststellen. Bij de Huisvestingsverordening geldt de beperking dat geen hierin verdeelregels over sociale koopwoningen mogen worden opgenomen. Wellicht komt hierin verandering bij de aanstaande aanpassing van de Huisvestingswet, waarvan momenteel de evaluatie loopt.

ARTIKELSGEWIJZE TOELICHTING

Artikel 1: Definities en begrippen

De inhoud van a. tot en met d. en f. tot en met i. spreekt voor zich. Bij e. betekent het enkele gebruik van een woonruimte de huurprijs zonder servicekosten of voorschot nutsvoorzieningen. Omwille van de toepasbaarheid van deze verordening wordt onder g. het begrip 'middeldure huurwoning' gehanteerd voor het begrip 'geliberaliseerde woning voor middenhuur', zoals genoemd in het Besluit ruimtelijke ordening.

Artikel 2: Huurprijsgrenzen

Dit artikel beschrijft de bandbreedte waarbinnen sociale en middeldure huurwoningen moeten blijven.

Bij het bepalen van de maximale huurprijs voor een sociale huurwoning en het bepalen van de minimale huurprijs voor een middeldure huurwoning is aangesloten op de bestaande huurtoeslaggrens, zoals bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag. Die grens bedraagt € 752,- (prijsspeil 2021). Daarmee sluit deze grens aan bij de bedragen zoals genoemd in artikel 1.1.1, 1e lid, onderdelen d. en j. van het Besluit ruimtelijke ordening. De huurprijs correspondeert met een puntentotaal van 142 volgens het WWS (WoningWaarderingsStelsel).

De bovengrens voor een middeldure huurwoning is bepaald op € 1.000,- voor appartementen, respectievelijk € 1.200,- voor grondgebonden huurwoningen. Deze bovengrenzen zijn bepaald op basis van de Maastrichtse woningmarktsituatie. De huurprijzen corresponderen met een puntentotaal van 187, respectievelijk 223 volgens het WWS.

De huurprijsgrenzen worden jaarlijks op 1 januari geïndexeerd. De maximale huurgrens voor sociale huurwoningen en de minimale huurgrens voor een middeldure huurwoning wordt jaarlijks geïndexeerd met een verhoging zoals bepaald in artikel 27, lid 1, van de Wet op de huurtoeslag. Deze indexering ligt vast in landelijke wetgeving en wordt door de rijksoverheid bepaald. Aanpassing vindt plaats op basis van de consumentenprijsindex voor huishoudens van het Centraal Bureau voor de Statistiek.

De indexeringsgrondslag voor de bovengrens van middeldure huurwoningen is een gemeentelijke beleidskeuze. Omwille van de eenduidigheid is gekozen voor eenzelfde indexatie als voor sociale huurwoningen, zijde de jaarmutatatie van de consumentenprijsindex voor huishoudens van het Centraal Bureau voor de Statistiek. De op basis daarvan berekende bedragen worden naar boven afgerond op hele euro's.

De beschikbaarheid voor de doelgroep wordt geborgd door de bepalingen in het vijfde en zesde lid. 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. Er is dus een plafond voor de te vragen huurprijs in de instandhoudingstermijn. Deze verordening regelt echter niet de hoogte van de jaarlijkse huurverhoging die de verhuurder aan de huurder kan opleggen.

Voor sociale huurwoningen gelden landelijke regels voor huurverhogingen en dient de aanvangshuurprijs gedurende de instandhoudingstermijn steeds binnen de in de verordening bepaalde bandbreedte te blijven. Dit is vastgelegd in het vijfde lid. Als gevolg van de wettelijk toegestane maximale huurverhoging kan de huur boven de maximale aanvangshuurprijs uitkomen, maar deze dient bij een nieuwe verhuring weer binnen de bandbreedte gestart te worden. Door bijvoorbeeld inkomensafhankelijke huurverhogingen kan de huur bij een zittende huurder uitstijgen boven het gestelde maximum. Bij een opvolgende verhuring aan een nieuwe huurder dient de woning dan met een huur onder het maximum te worden aangeboden.

In het zesde lid is geregeld dat de jaarlijkse verhoging van de huurprijs van een middeldure huurwoning er niet toe mag leiden dat de huurprijs buiten de (geïndexeerde) bedragen zoals genoemd in het tweede lid terecht komt. Er is daarmee altijd een plafond voor de te vragen huurprijs in de instandhoudingstermijn.

Artikel 3: Koopprijsgrenzen

De maximale verkoopprijs van sociale koopwoningen is wettelijk vastgelegd in artikel 1.1.1, eerste lid, onder e van het Besluit ruimtelijke ordening. Het is de gemeente niet toegestaan een hogere prijsgrens te hanteren. Dit maximum bedraagt momenteel € 200.000,-. Per 1/1/22 wordt deze grens verhoogd tot de prijsgrens voor de Nationale HypotheekGarantie (NHG)). Deze bedraagt in 2021 € 325.000,- (exclusief energiebesparende voorzieningen). Inclusief duurzaamheidsmaatregelen is deze grens 6% hoger en komt deze uit op € 344.500. De duurzaamheidsmaatregelen moeten voldoen aan de eisen van de NHG. In deze verordening is ervoor gekozen de maximumprijs voor het verkrijgen van NHG-garantie als maximum op te nemen en daarbij vooruit te lopen op de aangekondigde verhoging per 1 januari 2022.

Deze prijsgrens wordt jaarlijks per 1 januari geïndexeerd overeenkomstig de methodiek van de NHG. Deze is gebaseerd op de ontwikkeling van de gemiddelde koopsommen over een periode van de voorgaande 39 maanden, vermeerderd met een correctiefactor om aan te sluiten bij de gemiddelde huizenprijs in het betreffende jaar.

Artikel 4: Doelgroep

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

De maximale inkomensgrenzen voor de doelgroep voor sociale huurwoningen (passend toewijzen) zijn wettelijk bepaald. Deze bedragen zijn opgenomen in de Wet op de huurtoeslag en de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting (Rtiv 2015). Deze bedragen worden jaarlijks aangepast overeenkomstig de inkomensgrenzen zoals genoemd in de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting (Rtiv 2015).

De inkomensgrens voor de doelgroep voor middeldure huurwoningen is bepaald aan de hand van de stelregel dat de totale woonlasten (huur en bijkomende woonlasten) niet hoger zijn dan 30% van het inkomen. Daarbij is gemiddeld tussen maximumhuurbedragen voor gestapelde en grondgebonden woningen. Grofweg bedraagt dit inkomen met € 81.500 ca. 2 keer de DAEB-norm (€ 40.024; prijspeil 2021). Dit bedrag wordt jaarlijks per 1 januari geïndexeerd overeenkomstig de consumentenprijsindex van het Centraal Bureau voor de Statistiek.

De inkomensgrens voor de doelgroep voor sociale koopwoningen is bepaald aan de hand van het inkomen dat minimaal benodigd is bij een hypothecaire lening van € 325.000,-. Deze komt grofweg

overeen met de stelregel dat de maximale hypotheek ca. 4,5x het jaarinkomen bedraagt. Dit bedrag wordt jaarlijks per 1 januari geïndexeerd overeenkomstig de consumentenprijsindex van het Centraal Bureau voor de Statistiek.

Artikel 5: Toetsing inkomenscriterium doelgroep

Geen verdere toelichting.

Artikel 6: Instandhoudingstermijn betaalbaarheid

De verhuurder moet de woning gedurende de instandhoudingstermijn beschikbaar houden voor de doelgroep. De instandhoudingstermijn voor middeldure en sociale huurwoningen is bepaald op 15 jaar (wettelijk minimum is 10 jaar; er geldt geen maximumtermijn).

Voor sociale koopwoningen is deze gesteld op het wettelijke maximum van 5 jaar (wettelijk minimum is 1 jaar, wettelijk maximum is 5 jaar).

Hiermee is beoogd een goede balans te vinden tussen enerzijds de reële mogelijkheden voor (institutionele) beleggers en woningcorporaties op de Maastrichtse woningmarkt en anderzijds de gemeentelijke wens van een lange betrokkenheid van (institutionele) beleggers en woningcorporaties bij de Maastrichtse woningmarkt en de wens deze woningen niet alleen betaalbaar te bouwen, maar ook betaalbaar te houden.

De huurprijs van middeldure en sociale huurwoningen zal in die periode niet hoger mogen zijn dan de bovengrens die is vastgelegd in artikel 2 van deze verordening. Indien woningen binnen de termijn van 15 jaar worden onttrokken aan de opgelegde categorie, wordt in strijd gehandeld met deze verordening. Als een huurwoning bijvoorbeeld wordt verkocht dan wel voor een te hoge huur wordt verhuurd gedurende de instandhoudingsperiode, kan de gemeente handhavend optreden, bijvoorbeeld door het opleggen van een last onder dwangsom.

Voor sociale koopwoningen geldt hetzelfde, zij het dat daar de instandhoudingstermijn 5 jaar is. Praktisch gezien betekent dit dat de eerste eigenaar-bewoner hier minimaal 5 jaar moet wonen, c.q. bij verkoop deze woning te koop moet aanbieden onder de in deze verordening gestelde maximumprijs.

In het laatste lid van dit artikel is opgenomen dat gemeente en corporaties nadere afspraken kunnen maken over de instandhoudingstermijn van een nieuwbouwcomplex dat onder deze verordening tot stand is gekomen. Bijvoorbeeld als een nieuwbouwcomplex als onderdeel van de uitvoering van een met de gemeente overeengekomen wijkaanpak na enige jaren naar een ander prijssegment worden overgeheveld, waarbij de gemaakte afspraken over het in stand houden van voldoende betaalbare woningen worden gerespecteerd.

Artikel 7: Hardheidsclausule

Het college kan van deze verordening afwijken als de toepassing ervan leidt tot bijzondere hardheid in een bepaald concreet geval. Dat wil zeggen dat de toepassing van de verordening tot een onvoorzien en onredelijk benadelend gevolg zou leiden voor de betreffende verhuurder waarvoor de verordening van toepassing is. De hardheidsclausule wordt alleen in uitzonderlijke gevallen toegepast. Bijvoorbeeld bij de instandhoudingstermijn in geval van verkoop van sociale huurwoningen waarbij door de gemeente als voorwaarde zal worden gesteld dat de opbrengsten hiervan aantoonbaar worden ingezet voor de realisatie van nieuwe betaalbare sociale (huur-)woningen. Of als op grond van veranderde marktontwikkelingen de vraag naar een bepaald type betaalbare woningen sterk is verminderd -aan te tonen via een onderbouwde rapportage- en het wenselijk is de woningen om te bouwen naar een ander woningtype met een huur die uitgaat boven de dan geldende grenzen voor betaalbare huurwoningen. Dat de verordening op zich genomen nadelig kan uitpakken voor een verhuurder is geen reden voor toepassing van de hardheidsclausule.

Artikel 8 Inwerkingreding

Geen verdere toelichting.

Artikel 9 Citeertitel

Geen verdere toelichting.