

Wijziging van de Doelgroepenverordening Bergen 2020

De raad van de gemeente Bergen:

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 23 november 2021;

gezien het advies van de commissie Algemene raadscommissie van 16 december 2021;

gelet op de artikelen 147, eerste lid en 149 van de Gemeentewet, artikel 1.1.1, eerste lid, onder d, van het Besluit ruimtelijke ordening, artikel 1, aanhef en onder i, van de Wet op de huurtoeslag en artikel 16, eerste lid, onder b, van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015;

overwegende dat de gemeente Bergen; voor de verruiming van de koopprijsgrens van sociale koop gebruikmaakt van het experiment bestemmingscategorie sociale koopwoningen en de verwijzing maakt in deze doelgroepenverordening naar artikel 7ad van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet (BuChw);

besluit:

vast te stellen de navolgende:

Wijziging van de Doelgroepenverordening Bergen 2020

Artikel I

De Doelgroepenverordening Bergen 2020 wordt als volgt gewijzigd:

A

Artikel 1 wordt gewijzigd en komt te luiden:

Artikel 1. Begripsomschrijvingen

In deze verordening wordt verstaan onder:

- a. aanvangshuurprijs: de huurprijs bij de start van de huurovereenkomst;
- b. aanvangskoopprijs: de koopprijs bij het sluiten van de koopovereenkomst;
- c. DAEB-norm (Diensten van Algemeen Economisch Belang): de inkomensgrens bedoeld in artikel 48, eerste lid, van de Woningwet;
- d. eigenaar: diegene die bevoegd is tot het in gebruik geven van dan wel het treffen van voorzieningen aan een gebouw of gedeelte daarvan;
- e. gebruiksoppervlakte: gebruiksoppervlakte als bedoeld in NEN 2580, hierna te noemen gbo, is de bruikbare vloeroppervlakte, geschikt voor het beoogde gebruik;
- f. huishouden: alleenstaande dan wel twee personen met of zonder kinderen, die een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren;
- g. huurprijs: de prijs die bij huur per maand is verschuldigd voor het enkele gebruik van een woonruimte, uitgedrukt in een bedrag per maand;
- h. inkomen: rekeninkomen als bedoeld in artikel 1, aanhef en onder i van de Wet op de huurtoeslag;
- i. middeldure huurwoning: de geliberaliseerde woning voor middenhuur als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, onder j van het Besluit ruimtelijke ordening;
- j. middeldure koopwoning: koopwoning als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, onder e van het Besluit ruimtelijke ordening waarbij een in deze verordening bepaalde maximale koopprijs van toepassing is;
- k. particulier opdrachtgeverschap: het opdrachtgeverschap als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, onder f van het Besluit ruimtelijke ordening;
- l. sociale huurwoning: huurwoning als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, onder d van het Besluit ruimtelijke ordening;
- m. sociale koopwoning: koopwoning als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, onder e van het Besluit ruimtelijke ordening waarbij een in deze verordening bepaalde maximale koopprijs van toepassing is;
- n. toegelaten instelling: ook wel bekend onder de term woningcorporaties, zijn onderworpen aan de Woningwet 2015, het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 (BTIV) en de Ministeriële Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 (RTIV);
- o. woning: zelfstandige woonruimte.

B

Artikel 4 wordt gewijzigd en komt te luiden:

Artikel 4. Koopprijsgrens sociale koopwoningen

1. De aanvangskoopprijs voor koopwoningen bedraagt:
 - a. voor een sociale koopwoning ten hoogste € 225.000; en
 - b. voor een middeldure koopwoning ten hoogste € 325.000.
2. De hoogte van de aanvangskoopprijs van sociale koopwoningen dient, gerekend vanaf de datum van eerste verkoop gedurende de instandhoudingstermijn zoals genoemd in artikel 6, derde lid, op het bedrag te blijven van de bij de eerste verkoop overeengekomen aanvangskoopprijs.
3. De in het eerste lid bedoelde maximale aanvangskoopprijs voor sociale koopwoningen en de in het tweede lid bedoelde overeengekomen aanvangskoopprijs worden jaarlijks per 1 januari geïndexeerd overeenkomstig de jaarmutatatie van de consumentenprijsindex (CPI) alle huishoudens zoals het Centraal Bureau voor de Statistiek jaarlijks in januari publiceert over het voorafgaande kalenderjaar, waarbij de maximale koopprijs als bedoeld in het eerste lid niet boven de op dat moment geldende maximale kostengrens, zoals vastgesteld in de Voorwaarden en Normen Nationale hypotheek Garantie, mag uitkomen.

C

Artikel 5 wordt gewijzigd en komt te luiden:

Artikel 5. Doelgroep

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

D

Artikel 6 genaamd Toewijzing sociale koopwoningen en artikel 8 genaamd Prijs-/kwaliteitsverhouding komen te vervallen.

E

Artikel 7 wordt omgenummerd tot artikel 6 en artikelen 9 tot en met 11 worden omgenummerd tot de artikelen 7 tot en met 9.

F

Het tot artikel 6 vernummerde artikel komt te luiden:

Artikel 6. Instandhoudingstermijn

1. Sociale huurwoningen dienen gedurende een termijn van ten minste 20 jaar na de eerste ingebruikname voor de doelgroep beschikbaar te blijven.
2. Middeldure huurwoningen dienen gedurende een termijn van ten minste 20 jaar na de eerste ingebruikname als middeldure huurwoning voor de doelgroep beschikbaar te blijven.
3. Sociale koopwoningen dienen gedurende een termijn van 10 jaar na de eerste ingebruikname als sociale koopwoning voor de doelgroep beschikbaar te blijven.
4. Het is verboden om een sociale huurwoning, middeldure huurwoning en sociale koopwoning eerder dan de betreffende instandhoudingstermijn aan de woningvoorraad te onttrekken dan wel uit te ponden.

G

Aan artikel 7 wordt een tweede lid toegevoegd dat komt te luiden:

2. Burgemeester en wethouders informeren de gemeenteraad minimaal twee weken voorafgaand aan het voornemen gebruik te maken van de bevoegdheid uit het eerste lid.

H

De toelichting op de Doelgroepenverordening Bergen 2020 wordt gewijzigd en komt te luiden:

Toelichting op de Doelgroepenverordening Bergen 2020

Aanleiding en doel

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) biedt gemeenten de mogelijkheid bij bestemmingsplannen 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.

De doelgroepenverordening vormt een wettelijke basis voor het doorvoeren van gemeentelijk woonbeleid in bestemmingsplannen. De doelgroepenverordening heeft alleen betrekking op nieuwbouw. De woningbouwplannen en de volkshuisvestelijke doelen van de gemeente Bergen vormen de uitgangspunten voor deze doelgroepenverordening.

Om de doelgroepenverordening toe te passen moet dit in het betreffende bestemmingsplan en/of het bijbehorende exploitatieplan vastgelegd worden. Alleen dan kan de doelgroepenverordening worden

toegepast. Het toepassen van de verordening is een keuze die afhankelijk van de afwegingen in elk bestemmingsplan moet worden gemaakt.

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de definitie van sociale huur-, middeldure huur- en koopwoningen opgenomen en hoe lang deze woningen minimaal voor de doelgroep behouden moeten blijven. De definiëring van de doelgroep voor deze woningen wordt in het Bro echter bij de gemeente gelegd.

In deze doelgroepenverordening Bergen 2020 is vastgelegd:

1. Wat de maximale (aanvangs)huren zijn voor zowel sociale huurwoningen als middeldure huurwoningen;
2. De maximale koopsom voor sociale koopwoningen;
3. Hoe deze (aanvangs)huren jaarlijks kunnen worden geïndexeerd;
4. Voor welke doelgroepen de betreffende huurwoningen beschikbaar zijn;
5. Hoe lang de betreffende woningen minimaal binnen het vastgestelde prijssegment moeten blijven vallen (de instandhoudingstermijnen).

De verordening regelt niet de toewijzing van deze categorieën nieuwbouwwoningen aan individuele huishoudens. De toewijzing van 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 huurwoning ook sociale huurwoningen realiseren, worden er vooraf op gewezen dat de toewijzing van deze huurwoningen plaats zal moeten vinden met inachtneming van de regels voor woonruimteverdeling die gelden in de gemeente Bergen. Voor de middeldure huurwoningen en sociale koopwoningen geldt geen vergunningplicht.

Artikelsgewijze toelichting

Artikel 1. Begripsomschrijvingen

De inhoud spreekt in grote lijn voor zich. Waar mogelijk is in deze verordening eenzelfde begripsbepaling gehanteerd als in de Huisvestingsverordening. Ter verduidelijking merken wij het volgende op bij: DAEB-norm: Diensten van Algemeen Economisch Belang (DAEB) zijn de in de Woningwet omschreven diensten van woningbouwcorporaties: sociale huurwoningen, bepaald maatschappelijk vastgoed en specifieke diensten voor de leefbaarheid.

Bij artikel 1 onder lid f merken wij op dat het wonen van twee volwassenen in één woning dient ten allen te worden gezien als zijnde het gebruik door één huishouden. De onderlinge relatie dan wel het ontbreken daarvan is daarop niet van invloed.

Onder lid g huurprijs verstaan wij het enkele gebruik van een woning betekent de huurprijs zonder servicekosten, voorschot nutsvoorzieningen etc. Indien er kosten in rekening worden gebracht voor een parkeerplaats, vallen deze kosten binnen de huurprijs voor het enkele gebruik van de woning.

Onder i. 'middeldure huurwoning' wordt het begrip 'geliberaliseerde woning voor middenhuur' gehanteerd, een huurwoning met een aanvangshuurprijs van ten minste het bedrag, bedoeld in art. 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag en ten hoogste een bedrag van € 950,00. Gemeentelijke indexering van deze maximale huurprijsgrens gebeurt aan de hand van de Consumenten Prijs Index (CPI) van het CBS, vanaf 1 januari 2020 (jaarmutatatie).

Onder lid k merken wij op dat er in bestemmingsplannen voor nieuwbouwplannen geëist kan worden dat een bepaald percentage aan woningen wordt gerealiseerd in de categorie Particulier opdrachtgeverschap.

Onder l. het begrip 'sociale huurwoning' wordt bedoeld woningen voor de doelgroepen van beleid van de Nederlandse woningcorporatie, onder de huurliberalisatiegrens € 737,14) en die conform de Woningwet passend toegewezen worden op basis van het inkomen van de doelgroep. Voor Bergen betekent dit, in het huidige huurtoeslagbeleid, bij deze samenstelling van het woningzoekendenbestand, een huurprijs van 619,01 euro (één of twee persoonshuishoudens) of € 663,40 (drie of meerpersoonshuishouden, prijspeil 2020).

Artikel 2. Huurprijsgrens sociale huurwoningen

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 € 737,14 (prijspeil 2020). Deze maximale huurprijs voor een sociale huurwoning is vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening. In 2020 ligt de 1^e aftoppingsgrens bij € 619,01 en de 2^e aftoppingsgrens bij € 663,40.

Artikel 3. Huurprijsgrens middeldure huurwoningen

De minimale aanvangshuurprijs voor een middeldure huurwoning is gelijk aan de maximale huurprijs voor sociale huurwoningen, zoals bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag. Die grens bedraagt € 737,14 (prijspeil 2020). De bovengrens voor een middeldure huurwoning is bepaald op € 950,00 (prijspeil 2020).

Beide huurprijsgrenzen worden op 1 januari geïndexeerd. De maximale huurgrens voor sociale huurwoningen en de minimale huurgrens voor een middeldure huurwoning worden geïndexeerd met een verhoging zoals bepaald in artikel 12, lid 2 van het Besluit huurprijzen woonruimte. Deze indexering ligt vast in landelijke wetgeving en vindt regelmatig, maar niet altijd jaarlijks, plaats door de rijksoverheid. De indexering van de bovengrens van het middeldure segment is een gemeentelijke beleidskeuze. Deze indexering moet jaarlijks plaatsvinden. Gekozen is voor koppeling aan de consumentenprijsindex van het Centraal Bureau voor de Statistiek.

Bij huurprijs wordt onderscheid gemaakt tussen de aanvangshuur en huur. Zoals aangegeven is de aanvangshuur de huurprijs op het moment dat de huurovereenkomst wordt aangegaan. Lopende een huurovereenkomst kan de huurprijs van zowel sociale – als middeldure huurwoningen jaarlijks worden geïndexeerd. De huur binnen lopende huurovereenkomsten van sociale huurwoningen kan worden verhoogd

overeenkomstig het bepaalde in artikel 12, tweede lid van het Besluit huurprijzen woonruimte. Als gevolg van deze huurverhogingen kan het in situaties waarbij een huishouden volgens de definitie niet meer behoort tot de doelgroep voor sociale huur voorkomen dat de huurprijs, als gevolg van inkomensafhankelijke huurverhoging, boven de maximale aanvangshuurprijs voor sociale huurwoningen uit stijgt. Bij mutatie zal de aanvangshuur van sociale huurwoningen te allen tijde binnen de vastgestelde grenzen moeten worden gebracht. Zowel de aanvangshuur als de huur van middeldure huurwoningen moet gedurende de instandhoudingstermijn binnen de aangegeven bandbreedte blijven vallen. Deze verordening regelt daarentegen niet de hoogte van de jaarlijkse huurverhoging die de verhuurder aan de huurders oplegt.

Artikel 4. Koopprijsgrens sociale koopwoningen

In het Besluit ruimtelijke ordening is de definitie van een sociale koopwoning opgenomen met een maximale koopsom van € 200.000 (V.O.N). Deze maximale koopprijsgrens wordt bepaald door het Ministerie van BZK en hieronder worden ook woonruimten gebouwd onder een constructie van Maatschappelijk Gebonden Eigendom of daarmee vergelijkbaar begrepen. In de gemeente Bergen is dit niveau bepaald op maximaal € 199.400 en eventueel te vermeerderen met € 20.000,- indien deze woning een EPC kent die 25% lager is dan de op dat moment geldende norm uit het Bouwbesluit. De instandhoudingstermijn is ten hoogste tien jaar.

In de huidige markt is het echter niet eenvoudig om koopwoningen voor dat bedrag te ontwikkelen, anders dan kleine appartementen. Een aanpassing van deze wettelijke prijsgrens voor een sociale koopwoning is eind april 2021 in werking getreden. In het ontwerp van de 21ste tranche van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet (BuChw) is in artikel 7ad, eerste lid bepaald dat in afwijking van de definitie van sociale koopwoning uit artikel 1.1.1 Bro de kostengrenzen van de Nationale Hypotheekgarantie (NHG) als de maximale koopprijs geldt. Daarmee wordt de maximale koopprijs vrij op naam verhoogd van € 200.000 naar € 325.000 (prijsspeil 2021). In de verordening wordt voor de maximale koopprijsgrens van de categorie sociale koop aansluiting gezocht bij deze wijziging van het BuChw, door de koopprijsgrens van € 325.000 in de verordening op te nemen. De gemeenteraad kan, ingevolge artikel 7ad, tweede lid, Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet een lagere koopprijs vaststellen dan de voornoemde koopprijsgrens. In deze verordening wordt van die mogelijkheid gebruikgemaakt door voor de sociale koopwoningen als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder e, van het Besluit ruimtelijke ordening twee koopprijzen te hanteren. Een lagere koopprijs van € 225.000, voor woningen met de definitie 'sociale koopwoning' en een hogere koopprijs van € 325.000 voor woningen met de definitie 'middeldure koopwoning'. Deze koopprijzen zijn op bestuurlijk niveau regionaal afgestemd. Het Besluit ruimtelijke ordening, noch het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet staat aan het hanteren van twee categorieën binnen de sociale koopwoningen in de weg.

Bij de inwerkingtreding van de Omgevingswet per 1 juli 2022 zal het Besluit ruimtelijke ordening komen te vervallen. De mogelijkheid van het Bro om woningbouwcategorieën aan te wijzen in een omgevingsplan zal met de komst van de Omgevingswet echter worden gecontinueerd. De bepalingen zoals die nu in het Bro zijn opgenomen worden daarvoor overgenomen in het Besluit kwaliteit leefomgeving. De definitie van een sociale koopwoning verwijst in het ontwerp dat thans bekend is naar de kostengrenzen van de NHG, gelijk aan de definitie zoals opgenomen in artikel 7ad, eerste lid van de 21ste tranche van het BuChw. De verhoging van de maximale koopprijs wordt in dat geval definitief en zal dan voor alle gemeenten in Nederland gelden.

De wettelijke verruiming van de categorie sociale koop zal benut worden in deze verordening. Zo regelt de verordening voor sociale koopwoningen tot maximaal € 325.000 dat deze woningen beschikbaar blijven.

Bij opvolgende verkopen van sociale koopwoningen (nadat de woning voor het eerst op de markt is gebracht) blijft de aanvangskoopprijs gedurende de instandhoudingstermijn staan op de bij de eerste verkoop overeengekomen aanvangskoopprijs. De aanvangskoopprijs van de sociale koopwoning wordt jaarlijks geïndexeerd volgens de consumentenprijsindexcijfer.

In het derde lid van artikel 4 is bepaald dat de maximale prijsgrens voor sociale koopwoningen jaarlijks wordt geïndexeerd volgens de consumentenprijsindexcijfer alle huishoudens van het CBS en waarbij de maximale koopprijs niet boven de op dat moment geldende maximale kostengrens, zoals vastgesteld in de Voorwaarden en Normen Nationale hypotheek Garantie, mag uitkomen.

Artikel 5. Doelgroep

Dit artikel omschrijft de doelgroep voor nieuw te bouwen sociale huurwoningen. De afbakening van de doelgroepen vindt plaats door middel van maximale inkomensgrenzen. Gedurende een vastgelegde termijn (zie artikel 6) moet de woning voor deze doelgroepen in stand gehouden worden. Hierbij wordt aansluiting gezocht bij de systematiek van de huisvestingsverordening.

- De inkomensgrens voor de doelgroep voor sociale huur is gelijk aan de DAEB-norm. In 2020 bedraagt deze € 39.055. DAEB-norm is de inkomensgrens bedoeld in artikel 48, eerste lid, van de Woningwet en wordt jaarlijks geïndexeerd.

Artikel 6. Instandhoudingstermijn

De verhuurder en/of (opvolgende) grondeigenaar moet de woning gedurende de instandhoudingstermijn beschikbaar houden voor de doelgroep. Het Besluit ruimtelijke ordening schrijft een minimale instandhoudingstermijn voor van 10 jaar. Gelet op de wens van de gemeente Bergen om zowel de instandhouding van sociale- als middeldure huurwoningen voor langere tijd te borgen, wordt in deze verordening de instandhoudingstermijn voor zowel sociale- als middeldure huurwoningen gesteld op 20 jaar na de eerste ingebruikname. De aanvangshuurprijs van sociale huurwoningen en de huurprijs van middeldure huurwoningen zal in die periode niet hoger mogen zijn dan de bovengrens die is vastgelegd in artikel 2 en artikel 3 van deze verordening. Gedurende deze periodes moeten de woningen beschikbaar blijven voor de doelgroep.

Indien woningen binnen de termijn van 20 jaar 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 wordt verkocht dan wel voor een te hoge huur wordt verhuurd gedurende de instandhoudingstermijn, kunnen burgemeester en wethouders, bijvoorbeeld door het opleggen van een last onder dwangsom, handhavend optreden. Mochten de marktomstandigheden (bijvoorbeeld ten tijde van economische crisis) daartoe aanleiding geven is het voor het college mogelijk af te zien van handhaving of bij een verzoek daartoe de instandhoudingstermijn ten gunste van de aanvrager aanpassen.

Gelet op de wens om te komen tot een evenwichtige en duurzame balans in de woningmarkt, wordt in deze verordening voor Bergen de instandhoudingstermijn voor sociale koopwoningen gesteld op 10 jaar na de eerste ingebruikname. Gedurende deze periode moeten de woningen beschikbaar blijven voor de doelgroep. Voor de maximale termijn is gekozen om te waarborgen dat sociale woningen zo lang mogelijk voor de sociale woningvoorraad worden behouden.

Indien de woningen binnen de termijn van 10 jaar worden onttrokken aan de opgelegde categorie, wordt in strijd gehandeld met deze verordening dan wel het bestemmingsplan waarin deze regeling is opgenomen.

Een aanvrager zoals bedoeld in artikel 6 en artikel 7, kan bijvoorbeeld zijn een woningcorporatie of eigenaar van een sociale koopwoning.

Artikel 7. Hardheidsclausule

Het college kan in gevallen waarin deze verordening niet of niet in redelijkheid voorziet een bijzondere voorziening treffen waarbij de bijzondere omstandigheden van een geval wordt afgewogen.

Artikel 8. Inwerkingtreding

Dit artikel spreekt voor zich.

Artikel 9. Citeertitel

Dit artikel spreekt voor zich.

Artikel II

Dit besluit treedt in werking met ingang van de dag na bekendmaking.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Bergen in de openbare raadsvergadering van dinsdag 21 december 2021.

*R.E. (Ralph) de Vries
griffier*

L.Hj. (Lars) Voskuil

voorzitter