

Doelgroepenverordening woningbouw gemeente Teylingen

De raad van de gemeente Teylingen,

gelezen het voorstel van het college van 2 november 2021 met als onderwerp Doelgroepenverordening woningbouw gemeente Teylingen,

gelet op de behandeling in de raadscommissie- en raadsvergadering,
gelet op de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening,

besluit vast te stellen de:

Doelgroepenverordening woningbouw gemeente Teylingen

Artikel 1 Definities

In deze verordening wordt verstaan onder:

- a. **Sociale huurwoning:** een huurwoning zoals omschreven in artikel 1.1.1, eerste lid onder d van het Besluit ruimtelijke ordening; daarin wordt verwezen naar artikel 13 van Wet op de huurtoeslag.
- b. **Sociale koopwoning:** een koopwoning zoals omschreven in artikel 1.1.1, eerste lid onder e van het Besluit ruimtelijke ordening.
- c. **Middeldure huurwoning:** een huurwoning als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, onder j van het Besluit ruimtelijke ordening. Het betreft een (geliberaliseerde) 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 € 1.000,- (prijsspeil 2020).
- d. **Huishouden:** een alleenstaande, dan wel twee of meer personen die een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren of willen gaan voeren, niet zijnde kinderen of pleegkinderen conform artikel 4 Algemene wet inkomensafhankelijke regelingen.
- e. **Huishoudinkomen:** gezamenlijke verzamelinkomens als bedoeld in afdeling 2.3 van de Wet inkomstenbelasting 2001 van het huishouden van de woningzoekende, met uitzondering van kinderen in de zin van artikel 4 van de Algemene wet inkomensafhankelijke regelingen, met dien verstande dat in het eerste lid van dat artikel voor 'belanghebbende' telkens wordt gelezen: huurder.
- f. **DAEB-norm:** (Diensten van Algemeen Economisch Belang): de inkomensgrens zoals bedoeld in artikel 48, eerste lid, van de Woningwet.
- g. **College:** het college van burgemeester en wethouders.

Artikel 2 Doelgroep

Als doelgroep voor sociale huurwoningen worden aangemerkt, huishoudens met een huishoudinkomen die niet boven de inkomensgrens zoals bedoeld in artikel 1 lid 1 van de Woningwet 2015 uitkomt.

Artikel 3 Huurgrensen en kooprijsgrensen

1. Vanaf de datum van eerste verhuur mag de hoogte van de huurprijs van een sociale huurwoning niet hoger zijn dan het bedrag zoals bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a. van de Wet op de huurtoeslag.
2. De genoemde maximale aanvangshuur van de huurprijs van een middeldure huurwoning zoals genoemd in artikel 1 lid 1 wordt jaarlijks maximaal worden geïndexeerd overeenkomstig de jaarmutatatie van de consumentenprijsindex (CPI) reeks alle huishoudens zoals het Centraal Bureau voor de Statistiek jaarlijks in januari publiceert over het voorafgaande kalenderjaar.
3. De huur van een middeldure huurwoning kan jaarlijks maximaal met consumentenprijsindex + 1% worden geïndexeerd, de consumentenprijsindex is de jaarmutatatie van de consumentenprijsindex (CPI) reeks alle huishoudens zoals het Centraal Bureau voor de Statistiek jaarlijks in januari publiceert over het voorafgaande kalenderjaar.
4. De kooprijsgrens van een sociale koopwoning is maximaal de hoogte van de Nationale Hypotheek Garantie (NHG-grens), tenzij wettelijk anders is bepaald.

Artikel 4 Instandhouding

1. Iedere sociale huurwoning dient gedurende een termijn van tenminste 20 jaren na eerste ingebruikname voor de doelgroep als sociale huurwoning beschikbaar te blijven.
2. Iedere middeldure huurwoning dient gedurende een termijn van ten minste 20 jaren na eerste ingebruikname voor de doelgroep als middeldure huurwoning beschikbaar te blijven.
3. Iedere sociale koopwoning dient gedurende een termijn van 10 jaren als sociale koopwoning beschikbaar te blijven en mag gedurende een termijn van 10 jaren na eerste ingebruikname niet

worden verkocht voor een bedrag hoger dan een prijs vrij op naam van de hoogte van de Nationale Hypotheek Garantie (NHG-grens), tenzij wettelijk anders is bepaald.

Artikel 5 Hardheidsclausule

Het college is bevoegd in uitzonderlijke gevallen, waarin de toepassing van deze verordening naar hun oordeel tot onbillijkheden van overwegende aard leidt, af te wijken van deze verordening.

Artikel 6 Citeertitel

Deze verordening wordt aangehaald als "Doelgroepenverordening woningbouw gemeente Teylingen".

Artikel 7 Inwerkingtreding

Deze verordening treedt in werking op de dag na die waarop zij bekend is gemaakt.

Aldus besloten in de raadsvergadering van 16 december 2021,

Robert van Dijk
griffier

Carla G.J. Breuer
voorzitter

Toelichting op de verordening

De vraag naar woningen in de gemeenten blijft toenemen. Met name in het (sociale) huursegment en in het middensegment is sprake van krapte op de woningmarkt. Het aanbod van betaalbare woningen voor onze eigen woningzoekenden staat ook onder druk. Daarom blijven we bouwen in de vrije sector en de (sociale) huur. Een Doelgroepenverordening voor sociale nieuwbouw is een instrument om locatie-eisen te stellen in een bestemmingsplan, exploitatieplan dan wel anterieure overeenkomst.

De Wet ruimtelijke ordening biedt gemeenten de mogelijkheid om per deelgebied in 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 heeft alleen betrekking op nieuwbouw. Sinds 1 juli 2017 kan de gemeente sturen op toevoeging van de categorie middeldure huurwoningen.

De Verordening wordt momenteel nog opgesteld conform het huidige (en dus 'oude') recht. De Omgevingswet zal naar verwachting in werking treden op 1 juli 2022. Onder het nieuwe stelsel van de Omgevingswet is geen doelgroepenverordening meer vereist en zal het aanwijzen van doelgroepen waarvoor de woningen in stand worden gehouden plaatsvinden via het Omgevingsplan. Dit betekent een wijziging ten opzichte van het Besluit ruimtelijke ordening dat uitgaat van het omschrijven van doelgroepen in een gemeentelijke verordening. Vanaf inwerkingtreding kunnen in het Omgevingsplan eisen worden gesteld aan de woningbouw categorieën en kunnen regels uit de doelgroepenverordening worden opgenomen. De doelgroepenverordening is dan niet meer noodzakelijk. Wel blijft de doelgroepenverordening na inwerkingtreding van de wet nog bestaan naast het 'tijdelijke Omgevingsplan', tot dat een 'definitief' Omgevingsplan door de raad is vastgesteld. De regels uit de huidige doelgroepenverordening worden dan opgenomen in dit definitieve Omgevingsplan.

In deze verordening zijn de sociale huurwoning, de sociale koopwoning en de middeldure huurwoning opgenomen. De maximale koopprijs voor sociale koopwoningen en de maximale aanvangshuurprijs voor middeldure huurwoningen en de huurverhoging (op basis van indexatie) wordt hiermee vastgelegd binnen de wettelijke kaders die hiervoor gelden. Ook regelt de verordening dat deze woonsegmenten gedurende een bepaalde periode als zodanig beschikbaar moeten blijven. Dit zijn de instandhoudingstermijnen.

Artikelsgewijze toelichting

Artikelen 1, 2 & 3

Wettelijke basis is het Besluit ruimtelijke Ordening.

Sociale huur

De kale huur van een sociale huurwoning mag niet hoger zijn dan de liberalisatiegrens zoals vastgelegd in artikel 13 van de Wet op de huurtoeslag. In 2021 bedraagt dit € 752,33. De belangrijkste doelgroep voor deze woningen zijn huishoudens met een inkomen tot de DAEB grens. De DAEB inkomensgrens is eveneens vastgelegd in de Wet op de huurtoeslag. Voor 2021 betreft dit een maximaal bruto jaarincome van € 40.024,-. Er wordt gekozen voor het toepassen van de DAEB norm, omdat op deze manier de (jaarlijkse) wijzigingen van de inkomensgrens de wettelijke lijn volgen.

Middeldure huur

Middeldure huurwoningen betreffen woningen van de liberalisatiegrens tot maximaal € 1.000,- netto huur per maand (prijsspeil 2020). Huishoudens met een op het moment van de start van de inschrijfprocedure maximaal gezamenlijk inkomen van 1,5x de DAEB norm zijn de doelgroep voor geliberaliseerde woningen voor middenhuur. Dit bedraagt voor 2021 € 60.036,-. Met de 1,5 x DAEB normering wordt verwezen naar een wettelijke norm en wordt hiermee een vaste berekening daaraan gekoppeld. Dientengevolge is een aanpassing van deze verordening, ingeval van een prijsstijging c.q. prijswijziging, niet nodig.

Artikel 4

De instandhoudingstermijn is geregeld in het Besluit ruimtelijke ordening.

De instandhoudingstermijn voor sociale huurwoningen en middeldure huurwoningen is minimaal tien jaar na de eerste ingebruikname en moet gedurende deze periode beschikbaar moet blijven voor de doelgroep. Het Bro schrijft voor dat een sociale koopwoning ten minste een jaar en ten hoogste tien jaar na ingebruikname verzekerd moet zijn van instandhouding (Bro artikel 1.1.1, eerste lid, onder e).

In de verordening is opgenomen dat de instandhoudingstermijn voor sociale en middeldure huurwoningen minimaal 20 jaar is. In afwijking van de termijnen die zijn vastgesteld in het Woonprogramma 2020-2024 die 15 jaar stelt, zijn deze termijnen aangepast naar 20 jaar gelet op hoe de markt zich ontwikkelt. Voor koopwoningen is de termijn in deze verordening gesteld op 10 jaar, dat is gelijk aan de maximale termijn die hieraan gesteld kan worden.

Artikel 7

De regeling gaat van kracht wanneer de verordening is vastgesteld en gepubliceerd. De verordening is van kracht op woningbouwontwikkelingen waarbij nog geen intentie- of anterieure overeenkomst is ondertekend.

Handhaving

De doelgroepenverordening wordt gekoppeld aan het bestemmingsplan, het exploitatieplan en de anterieure overeenkomst. Het is niet de doelgroepenverordening, maar voornoemde documenten met daarin de locatie eisen die worden uitgevoerd. Handhaving kan plaatsvinden via de bijpassende publiek-rechtelijke of privaatrechtelijke instrumenten.

Tegen het niet naleven van het bestemmingsplan kan worden opgetreden, bijvoorbeeld door middel van een last onder dwangsom. Verder kan handhavend worden opgetreden tegen het handelen in strijd met het exploitatieplan.

Via de anterieure overeenkomst kan privaatrechtelijk worden opgetreden. Dit geldt ook indien sprake is van een uitgifteovereenkomst.