

Doelgroepenverordening Hilversum.

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Hilversum,
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 27 oktober 2020;
gelet op artikel 149 van de Gemeentewet;
besluit:

De Doelgroepenverordening Hilversum met de bijbehorende toelichting (zaaknummer 616134) vast te stellen.

Artikel 1. Begripsomschrijvingen

In deze verordening wordt verstaan onder:

- a. Aanvangshuurprijs: de huurprijs bij de start van de huurovereenkomst;
- b. Het college: het college van burgemeester en wethouders van Hilversum;
- c. DAEB-norm: 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 beoogd gebruik;
- f. Huishouden: een alleenstaande die een huishouding voert, dan wel twee of meer personen die een gemeenschappelijke huishouding voeren;
- g. Ov-knooppunt: de stations Hilversum Centraal, Hilversum Mediapark en Hilversum Sportpark.
- h. Huurprijs: de prijs die bij huur per maand is verschuldigd voor het enkele gebruik van een woonruimte inclusief het gebruik van een bij de woning behorende parkeerplaats;
- i. Inkomen: rekeninkomen als bedoeld in artikel 1, aanhef en onder i van de Wet op de huurtoeslag;
- j. Middeldure huurwoning: geliberaliseerde woning voor middenhuur als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, onder j van het Besluit ruimtelijke ordening;
- k. Middelduur: zowel middeldure koopwoningen als middeldure huurwoningen.
- l. Sociale huurwoning: huurwoning als bedoeld in artikel 1.1.1., eerste lid, onder d van het Besluit ruimtelijke ordening;
- m. Woning: zelfstandige woonruimte.

Artikel 2. Huurprijsgrenzen

1. De huurprijsgrenzen voor sociale huurwoningen en middeldure huurwoningen zijn:

- a. de maximale huurprijs voor sociale huurwoningen bedraagt ten hoogste het bedrag bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag;
- b. 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 €900,00;
- c. In aanvulling op art. 2. Lid 1.b kan het college op locatieniveau een segment middeldure huurwoning plus aanwijzen, waarvan de aanvangshuurprijs vanaf €900,00 en tot ten hoogste €1.100,00 bedraagt.

2. De in lid 1, sub b en c bedoelde minimale aanvangshuurprijs wordt jaarlijks per 1 januari geïndexeerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 12, tweede lid van het Besluit huurprijzen woonruimte.

3. De in lid 1, b en c bedoelde maximale aanvangshuurprijs wordt jaarlijks per 1 januari geïndexeerd overeenkomstig de consumentenprijsindex van het Centraal Bureau voor de Statistiek.

4. De hoogte van de huurprijs van sociale huurwoningen dient gerekend vanaf de datum van eerste verhuur gedurende de instandhoudingstermijn zoals genoemd in artikel 4, onder het bedrag bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag te blijven.

5. De hoogte van de huurprijs van middeldure huurwoningen en middeldure huurwoningen plus dient gerekend vanaf de datum van eerste verhuur gedurende de instandhoudingstermijn zoals genoemd in artikel 4, met toepassing van het tweede en derde lid, te blijven vallen binnen de bandbreedte genoemd in lid 1 sub b en c.

Artikel 3. Doelgroep

1. Als doelgroep voor sociale huurwoningen worden aangemerkt, huishoudens met een maximaal inkomen tot de toelatinggrens voor sociale huurwoningen (DAEB-norm).

2. Als doelgroep voor middeldure huurwoningen worden aangemerkt huishoudens met een inkomen tot maximaal €49.960,00.

3. Als doelgroep voor middeldure huurwoningen plus worden aangemerkt huishoudens met een inkomen tot maximaal 1,5 keer de DEAB norm.

4. In aanvulling op de definiëring van de doelgroepen naar inkomen kan het College in overleg met de ontwikkelaar/belegger bepalen dat de woningen in een bepaald project bij voorrang worden aangeboden aan huishoudens met (lokale en/of regionale) binding en/of bij voorrang aan huishoudens met maatschappelijke beroepen (zoals zorg en onderwijs) en/of aan ouderen met een AOW-gerechtigde leeftijd en/of een sociale huurwoning achterlaten.

5. De in lid 2 genoemde inkomensgrens wordt jaarlijks per 1 januari geïndexeerd overeenkomstig de consumentenprijsindex vanuit het Centraal Bureau voor de Statistiek.

Artikel 4. Instandhoudingstermijn

1. Sociale huurwoningen zoals bedoeld in artikel 2 lid 1 sub a, dienen gedurende een termijn van tenminste 25 jaar na de eerste ingebruikname voor de doelgroep zoals bedoeld in artikel 3 beschikbaar te blijven.

2. Middeldure huurwoningen en middeldure huurwoningen plus zoals bedoeld in artikel 2 lid 1 sub b en c, dienen gedurende een termijn van tenminste 25 jaar na de eerste ingebruikname voor de doelgroep zoals bedoeld in artikel 3 beschikbaar te blijven.

Artikel 5. Prijs- /Kwaliteitsverhouding

1. Een middeldure huurwoning, als deze binnen 1.200 meter van een ov-knooppunt ligt, dient een oppervlakte van ten minste 40 m² gbo te hebben.

2. Een middeldure huurwoning plus, als deze binnen 1.200 meter van een ov-knooppunt ligt, dient een oppervlakte van ten minste 50 m² gbo te hebben.

3. Een middeldure huurwoning of middeldure huurwoning plus buiten 1.200 meter van een ov-knooppunt dient een oppervlakte van ten minste 60 m² gbo te hebben.

Artikel 6. Hardheidsclausule

Burgemeester en wethouders zijn 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 7. Citeertitel

Deze verordening wordt aangehaald als Doelgroepenverordening Hilversum.

Artikel 8. Inwerkingtreding

Deze verordening treedt in werking 1 december 2020.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 11 november 2020.

Burgemeester en wethouders van Hilversum,
de griffier, de burgemeester,

P.M.H. van Ruitenbeek P.I. Broertjes

Nota van toelichting

Aanleiding en doel

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

Sinds 1 juli 2017 kan de gemeente sturen op toevoeging van de categorie middeldure huurwoningen. Deze mogelijkheid en de woningbouwplannen en de volkshuisvestelijke doelen van de gemeente Hilversum 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. De doelgroepenverordening legt feitelijk alleen vast hoe lang en voor wie een bepaalde woning in een bestemmingsplan beschikbaar blijft.

Naast de vorm van de doelgroepenverordening bestaat ook de mogelijkheid om op andere manieren woningen voor een langere termijn voor een bepaalde doelgroep vast te leggen.

Uitgifte eigen grond

Bij het uitgeven van eigen grond bestaat de mogelijkheid om in de uitgifteovereenkomst voorwaarden te stellen over de bestemming van de grond.

Anterieure overeenkomst

Als de gemeente de grond niet in eigendom heeft kan de gemeente indien een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk is een anterieure overeenkomst opstellen waarin voorwaarden worden opgenomen over het gebruik van de grond. Om zeker te zijn van de uitvoering van de anterieure overeenkomst zal het bestemmingsplan zodanig aangepast moeten worden dat de voorwaarden uit de overeenkomst zijn meegenomen. De doelgroepenverordening borgt de gemaakte afspraken.

In deze verordening zijn de sociale huurwoning en de middeldure huurwoning opgenomen. De maximale aanvangshuurprijs voor middeldure huurwoningen en middeldure huurwoningen plus wordt hiermee vastgelegd. Deze grens moet de gemeente bepalen. De doelgroepenverordening regelt tevens voor welke doelgroepen de te bouwen middeldure huurwoningen bedoeld zijn. De doelgroepen voor sociale huur zijn wettelijk vastgelegd, voor zowel inkomen als huishoudenssamenstelling. Deze verordening kan daar niet vanaf wijken en sluit dus aan bij de wettelijke normen. De doelgroepen worden bepaald aan de hand van inkomensgrenzen. Ook regelt de verordening dat de middeldure huurwoning gedurende een bepaalde periode beschikbaar moeten blijven voor de daarvoor aangewezen doelgroepen. Dit is de instandhoudingstermijn.

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. Voor de middeldure huurwoningen geldt geen vergunningplicht.

Als doelgroep sluiten wij aan bij de regionale woonvisie. In deze woonvisie is de doelgroep omschreven in de vorm van inkomen versus hoogte van de huur. In deze verordening sluiten wij aan door te kiezen voor middeldure huur. Naast deze doelgroep voegen wij een categorie toe: middeldure huur plus. Deze categorie wordt toegevoegd, omdat ook deze categorie weinig beschikbaar is.

Artikelsgewijze toelichting

Artikel 1. Begripsomschrijvingen

De inhoud spreekt in grote lijn voor zich. Waar mogelijk is in deze verordening eenzelfde begripsomschrijving gehanteerd als in de Huisvestingsverordening. Ter verduidelijking:

Bij c. 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 f. merken wij op dat, eveneens in lijn met de Huisvestingsverordening, het wonen van twee volwassenen in één woning te allen tijde dient te worden gezien als zijnde het gebruik door één huishouden. De onderlinge relatie dan wel het ontbreken daarvan is daarop niet van invloed.

Bij h. betekent het enkele gebruik van een woning de huurprijs zonder servicekosten, voorschot nutsvoorzieningen etc. maar inclusief het gebruik van een bij de woning behorende parkeerplaats per zelfstandige woonruimte, tenzij dit uitdrukkelijk door burgemeester en wethouders voor een specifieke situatie anders wordt bepaald. De huurprijs is inclusief parkeerplaats, dit artikel verplicht verhuurder niet tot het aanleggen van een parkeerplaats. Mocht dat nodig zijn dan wordt dit in de planvorming afgesproken.

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

Bij m: Als zelfstandige woning wordt bedoeld, een woning die een eigen toegang heeft en welke de bewoner kan bewonen zonder daarbij afhankelijk te zijn van wezenlijke voorzieningen buiten de woning.

Artikel 2. Huurprijsgrenzen

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 € 737,14 (prijsspeil 2020). De bovengrens voor een middeldure huurwoning is bepaald op € 1.100,- (prijsspeil 2020).

Beide huurprijsgrenzen worden op 1 januari geïndexeerd. De minimale huurgrens voor een middeldure huurwoning wordt 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 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 € 737,14 (prijsspeil 2020). Deze maximale huurprijs voor een sociale huurwoning is vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening.

In de verordening is geregeld dat de jaarlijkse verhoging van de huurprijs niet mag leiden tot overschrijding van de bandbreedte die voor de aanvangshuurprijs is aangegeven. De beschikbaarheid voor de doelgroep wordt geborgd door de bepaling in het tweede en derde 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 derhalve een plafond voor de te vragen huurprijs in de instandhoudingstermijn. Deze verordening regelt daarentegen niet de hoogte van de jaarlijkse huurverhoging die de verhuurder aan de huurders oplegt.

Artikel 3. Doelgroep

Dit artikel omschrijft de doelgroepen voor nieuw te bouwen sociale huurwoningen en voor middeldure huurwoningen. 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 systematiek van de huisvestingsverordening.

- De inkomensgrens voor de doelgroep voor sociale huur bedraagt € 39.055 (prijsspeil 2020).
- De inkomensgrens voor de doelgroep voor middeldure huurwoningen ligt op €49.960,00. Dit sluit aan bij de Regionale woonvisie en wordt jaarlijks per 1 januari geïndexeerd overeenkomstig de consumentenprijsindex vanuit het Centraal Bureau voor de Statistiek.
- De inkomensgrens voor de doelgroep voor middeldure huurwoningen plus ligt op maximaal 1,5 keer de DAEB-norm. In 2020 is dit bedrag €58.582,50. Dit bedrag wordt jaarlijks geïndexeerd conform artikel 48, eerste lid, van de Woningwet.

De bedragen voor middeldure huur sluiten aan bij de bedragen die in de regionale woonvisie worden genoemd. Voor middeldure huur plus is aansluiting gezocht bij de relatie met betaalbaarheid op basis van landelijk gehanteerde normen (NIBUD).

Artikel 4. Instandhoudingstermijn

De verhuurder moet de woning gedurende de instandhoudingstermijn beschikbaar houden voor de doelgroep.

De instandhoudingstermijn voor sociale huurwoningen sluit aan bij de Nota Grondprijzen en is 25 jaar. Als hier niet aan voldaan wordt, volgt een nabetaling aan de gemeente. De nabetaling betreft het verschil tussen de dan geldende marktwaarde van de grond en de oorspronkelijk aan de gemeente betaalde grondprijs.

De instandhoudingstermijn voor middeldure huurwoningen is bepaald op 25 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. Gedurende deze periodes moeten de woningen beschikbaar blijven voor de doelgroep.

Indien woningen binnen de termijn van 25 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.

Artikel 5. Prijs-/Kwaliteitsverhouding

Er wordt een onderscheid gemaakt tussen locaties in de invloedssfeer van ov-knooppunten en alles daarbuiten. Ov-knooppunten zijn, Hilversum Centraal, Hilversum Mediapark en Hilversum Sportpark. Onder de invloedssfeer van ov-knooppunten wordt bedoeld tot 1200 meter vanaf het hart van het station tot aan de voordeur.

Artikel 6. Hardheidsclausule

Het college kan van deze verordening afwijken als de toepassing ervan leidt tot bijzondere hardheid in een bepaald geval. Dat wil zeggen dat de toepassing van de verordening tot een onvoorzien en onredelijk benadelend gevolg zou leiden voor de betreffende verhuurder waarop de verordening van toepassing is. De hardheidsclausule wordt slechts in uitzonderlijke gevallen toegepast. Er kan niet vooraf worden geconcretiseerd om welke gevallen en welke gevolgen het zal gaan. Dat de verordening op zich genomen nadelig kan uitvallen voor een verhuurder is geen reden voor toepassing van de hardheidsclausule..

Artikel 7. Citeertitel

Dit artikel spreekt voor zich.

Artikel 8. Inwerkingtreding

Dit artikel spreekt voor zich.