

Doelgroepenverordening sociale huur en middenhuur Enschede 2021

De raad van de gemeente Enschede;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 8 februari 2021;

gelet op de artikelen 147, 1e lid en 149 van de Gemeentewet en de artikelen 1.1.1, aanhef en onder d en j en 3.1.2, eerste lid, van het Besluit ruimtelijke ordening;

gezien het advies van de Stedelijke Commissie van 1 maart 2021;

BESLUIT:

vast te stellen

DOELGROEPENVERORDENING SOCIALE HUUR EN MIDDENHUUR ENSCHEDE 2021

Artikel 1. Definities

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 Enschede;
- 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 wens 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, onderdeel 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.

Artikel 2. Huurprijsgrenzen

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 € 950,- (prijspeil 2019) voor appartementen en ten hoogste € 1150,- (prijspeil 2019) voor grondgebonden woningen.
2. De huurprijzen voor sociale huurwoningen bedragen maximaal de bedragen bedoeld in artikel 20, eerste en tweede lid van de Wet op de huurtoeslag. Daarbij worden de volgende categorieën onderscheiden:
 - a. categorie I: de aanvangshuurprijs bedraagt maximaal het bedrag bedoeld in artikel 20, eerste lid, van de Wet op de huurtoeslag (kwaliteitskortingsgrens);
 - b. categorie II: de aanvangshuurprijs bedraagt maximaal het bedrag bedoeld in artikel 20, tweede lid, onder a van de Wet op de huurtoeslag (aftoppingsgrens laag);
 - c. categorie III: de aanvangshuurprijs bedraagt maximaal het bedrag bedoeld in artikel 20, tweede lid, onder b van de Wet op de huurtoeslag (aftoppingsgrens hoog),
3. In afwijking van het bepaalde in lid 2, onder c, is een hogere aanvangshuurprijs mogelijk tot maximaal het bedrag bedoeld in artikel 27 van de Wet op de huurtoeslag (liberalisatiegrens).
4. De in het eerste lid bedoelde maximale aanvangshuur wordt jaarlijks per 1 januari geïndexeerd overeenkomstig de consumentenprijsindex van het Centraal Bureau voor de Statistiek.
5. De in lid 2 bedoelde maximale huurprijzen worden jaarlijks per 1 januari geïndexeerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 27, eerste lid, van de Wet op de huurtoeslag.
6. De hoogte van de huurprijs van middeldure huurwoningen 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 in het eerste lid genoemde bandbreedte.
7. De hoogte van de huurprijzen van sociale huurwoningen dient gerekend vanaf de datum van eerste verhuur gedurende de instandhoudingstermijn zoals genoemd in artikel 5, onder het bedrag, genoemd in artikel 13, eerste lid onder a, van de Wet op de huurtoeslag te blijven.

Artikel 3. Doelgroep

1. Als doelgroep voor middeldure huurwoningen worden aangemerkt: huishoudens met een inkomen tot maximaal 2 keer de DAEB-norm.

2. Als doelgroepen voor sociale huurwoningen worden aangemerkt:
 - a. categorie I: huishoudens met een maximum inkomen als bedoeld in artikel 14, eerste lid, onder a van de Wet op de huurtoeslag;
 - b. categorie II: huishoudens met een maximum inkomen als bedoeld in artikel 14, eerste lid, onder b van de Wet op de huurtoeslag;
 - c. categorie III en hoger: huishoudens met een maximum inkomen als bedoeld in de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting (Rtiv 2015).
3. Woningcorporaties hebben de mogelijkheid om 10% van de sociale huurwoningen vrij toe te wijzen. Hierbij moeten zij de voorrangregels uit het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (Btiv 2015) in acht nemen.

Artikel 4. 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.

Artikel 5. Instandhoudingstermijn

1. Middeldure huurwoningen dienen gedurende een termijn van tenminste 15 jaar na de eerste ingebruikname voor de doelgroep beschikbaar te blijven.
2. Sociale huurwoningen dienen gedurende een termijn van tenminste 15 jaar na de eerste ingebruikname voor de doelgroep beschikbaar te blijven.

Artikel 6. Hardheidsclausule

Het college is bevoegd om in bijzondere gevallen waarin deze verordening niet of niet in redelijkheid voorziet, ten gunste van de aanvrager af te wijken van deze verordening.

Artikel 7. Intrekking verordening Geliberaliseerde Middenhuur Enschede 2019

- a. De verordening Geliberaliseerde Middenhuur Enschede 2019, zoals vastgesteld door de gemeenteraad van Enschede op 30 september 2019, wordt gelijktijdig met de vaststelling van de Doelgroepenverordening sociale huur en middenhuur Enschede 2021 ingetrokken.
- b. De regels voor de geliberaliseerde middenhuur in de ingetrokken verordening Geliberaliseerde Middenhuur Enschede 2021 zijn ongewijzigd overgenomen in de Doelgroepenverordening sociale huur en middenhuur Enschede 2021.

Artikel 8. Inwerkingtreding, citeertitel en vindplaats.

1. Deze verordening treedt in werking op de dag na die van de bekendmaking in het gemeenteblad.
2. Deze verordening kan worden aangehaald als "Doelgroepenverordening sociale huur en middenhuur Enschede 2021".
3. Deze verordening is te vinden op de website www.officielebekendmakingen.nl.

Aldus vastgesteld in de vergadering van 8 maart 2021;

De griffier, R.M. Jongedijk

de voorzitter, dr. G.O. van Veldhuizen

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 en bij transformatie van bestaande bouw. Dit kan voor de categorieën sociale huur, middeldure huur, sociale koop en particulier opdrachtgeverschap. De Wet ruimtelijke ordening stelt daarbij als voorwaarde dat voor sociale huur, middeldure huur en sociale koop in een doelgroepenverordening wordt vastgelegd wat de doelgroepen voor die categorieën is en hoe lang de woningen voor die doelgroepen tenminste in stand gehouden moeten worden. De doelgroepenverordening vormt daarmee de wettelijke basis voor het doorvoeren van gemeentelijk woonbeleid in bestemmingsplannen. De doelgroepenverordening heeft betrekking op zowel nieuwbouw als transformatie van bestaande bouw. De Woonvisie vormt het inhoudelijke uitgangspunt voor deze verordening.

Om de doelgroepenverordening toe te kunnen passen moet dit in het betreffende bestemmingsplan en eventueel ook in het bijbehorende exploitatieplan vastgelegd worden. Alleen dan kan de doelgroepenverordening worden toegepast.

In deze doelgroepenverordening zijn de sociale huurwoningen en de middeldure huurwoningen opgenomen. In de verordening worden de aanvangshuurprijs voor sociale huurwoningen en de maximale aanvangshuurprijs voor middeldure huurwoningen vastgelegd. Deze grens moet de gemeente bepalen. De doelgroepenverordening regelt tevens voor welke doelgroepen de te bouwen middeldure en sociale huurwoningen bedoeld zijn. De doelgroepen worden bepaald aan de hand van inkomensgrenzen. Ook regelt de verordening dat de middeldure en sociale huurwoningen gedurende een bepaalde periode beschikbaar moeten blijven voor de daarvoor aangewezen doelgroepen. Dit is de instandhoudingstermijn.

De verordening regelt niet de toewijzing van dergelijke nieuwbouwwoningen aan individuele huishoudens.

Artikelsgewijze toelichting

Artikel 1 Definities

De inhoud van a. tot en met d. en f. tot en met h. 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 aansluiting gezocht bij de bestaande huurtoeslaggrens, zoals bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag. Die grens bedraagt € 720,- (prijsspeil 2019). Daarmee sluit de grens aan bij de bedragen zoals genoemd in artikel 1.1.1, 1e lid, onderdelen d. en j. van het Besluit ruimtelijke ordening. De bovengrens voor een middeldure huurwoning is bepaald op € 950,- voor appartementen, respectievelijk € 1150,- voor grondgebonden huurwoningen. Deze bovengrenzen zijn bepaald op basis van de Enschedese woningmarktsituatie.

De huurprijsgrenzen worden jaarlijks op 1 januari geïndexeerd. De minimale huurgrens voor een middeldure huurwoning wordt 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 vindt plaats door de rijks-overheid. Deze indexering moet jaarlijks plaatsvinden. Indien deze stijgt dan gebeurt dat op basis van de consumentenprijsindex voor huishoudens van het Centraal Bureau voor de Statistiek. De indexeringsgrondslag voor de bovengrens is een gemeentelijke beleidskeuze. Gekozen is voor een koppeling aan 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 oplegt.

In het vijfde lid is geregeld dat de jaarlijkse verhoging van de huurprijs van een middeldure huurwoning er niet toe mag leiden dat de huurprijs buiten de bandbreedte zoals genoemd in het eerste lid terecht komt. Er is daarmee altijd een plafond voor de te vragen huurprijs in de instandhoudingstermijn.

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 zesde lid. Als gevolg van de wettelijk toegestane maximale huurverhoging kan de huur boven de maximale aanvangshuurprijs uitkomen maar dient bij een nieuwe verhuring weer binnen de bandbreedte gestart te worden.

Artikel 3 Doelgroep

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

Gedurende een vastgelegde termijn (zie artikel 5) moet de woning voor deze doelgroep in stand gehouden worden. Hierbij wordt aansluiting gezocht bij de inkomensgrenzen, die gelden voor de toewijzing van middeldure en sociale huurwoningen.

De inkomensgrens voor de doelgroep voor middeldure huurwoningen ligt op maximaal 2 keer de DAEB-norm. In 2019 is dit bedrag € 76.070,- (2 x € 38.035,-). Dit bedrag wordt jaarlijks geïndexeerd conform artikel 48, eerste lid, van de Woningwet.

De inkomensgrenzen voor de doelgroep voor sociale huurwoningen zijn bepaald op basis van de bedragen voor passend toewijzen 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).

Artikel 4 Toetsing inkomenscriterium doelgroep

Dit artikel spreekt voor zich.

Artikel 5 Instandhoudingstermijn

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. Hiermee is beoogd een goede balans te vinden binnen de reële mogelijkheden voor (institutionele) beleggers en woningcorporaties op de Enschedese woningmarkt en de gemeentelijke wens van een lange betrokkenheid van (institutionele) beleggers en woningcorporaties.

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 woning bijvoorbeeld wordt verkocht aan een eigenaar-bewoner 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.

Artikel 6 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. Het is niet mogelijk om vooraf concreet te maken om welke gevallen en gevolgen het hierbij zou kunnen gaan. Dat de verordening op zich genomen nadelig kan uitpakken voor een verhuurder is geen reden voor toepassing van de hardheidsclausule.

Artikel 7 Intrekking verordening Geliberaliseerde Middenhuur Enschede 2019

Dit artikel spreekt voor zich.

Artikel 8 Inwerkingtreding, citeertitel en vindplaats

Dit artikel spreekt voor zich.