

Verordening doelgroepen woningbouw Diemen 2019

De gemeenteraad van Diemen in vergadering bijeen,

Gelet op de voordracht van het college d.d. 7 februari 2023

Besluit

De Verordening doelgroepen woningbouw Diemen 2019 met toelichting vast te stellen.

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 de gemeente Diemen;
- c. Eerste ingebruikname: de datum waarop het verhuurde na bouwoplevering op grond van de huurovereenkomst aan de huurder ter beschikking wordt gesteld;
- 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.

Artikel 2 Huurprijsgrenzen

1. De aanvangshuurprijs voor sociale huurwoningen bedraagt ten hoogste het bedrag als 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 € 1.067,44 (prijsspeil per 1 januari 2022).
3. De in het eerste lid bedoelde maximale aanvangshuur en de in het tweede lid bedoelde minimale aanvangshuur worden jaarlijks per 1 januari geïndexeerd, zulks overeenkomstig de wijze waarop het bedrag als bedoeld in artikel 13, eerste lid onder a van de Wet op de Huurtoeslag wordt geïndexeerd.
4. De in het tweede lid bedoelde maximale aanvangshuur wordt voor het eerst op 1 januari 2023, en daarna jaarlijks per 1 januari geïndexeerd overeenkomstig zulks overeenkomstig de wijze waarop het bedrag als bedoeld in artikel 13, eerste lid onder a van de Wet op de Huurtoeslag wordt geïndexeerd.
5. De hoogte van de huurprijs van middeldure huurwoningen dient gerekend vanaf de eerste ingebruikname gedurende de instandhoudingstermijn zoals genoemd in artikel 4, met toepassing van het derde en vierde lid, te blijven vallen binnen de bandbreedte genoemd in het tweede lid.

Artikel 3 Doelgroep

1. Als doelgroep voor sociale huurwoningen worden huishoudens met een maximaal inkomen als bedoeld in artikel 16, eerste lid, onder a en b van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, aangemerkt.
2. Als doelgroep voor middeldure huurwoningen worden huishoudens met een inkomen van minimaal het bedrag zoals bedoeld in het eerste lid tot maximaal 1,5 keer de inkomensgrens als bedoeld in artikel 1, eerste lid, van de Woningwet, aangemerkt.

Artikel 4 Instandhoudingstermijn

1. Sociale huurwoningen dienen gedurende een termijn van tenminste 25 jaar na de eerste ingebruikname voor de doelgroep beschikbaar blijven.
2. Middeldure huurwoningen dienen gedurende een termijn van tenminste 25 jaar na de eerste ingebruikname voor de doelgroep beschikbaar te blijven.

Artikel 5 Meldingsplicht

[vervallen]

Artikel 6 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 7 Citeertitel

Deze verordening wordt aangehaald als "Verordening doelgroepen woningbouw Diemen 2019".

Artikel 8 Inwerkingtreding

Deze verordening treedt in werking op de dag na haar bekendmaking.

Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente Diemen in zijn openbare vergadering d.d. 23 maart 2023,

*De voorzitter,
E. Boog*

*De griffier,
W. van Zanen*

Toelichting

Aanleiding en doel

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) biedt gemeenten de mogelijkheid om per deelgebied in bestemmingsplannen te eisen dat een percentage van bepaalde categorieën woningen wordt gerealiseerd in nieuwbouwwontwikkelingen. Deze categorieën zijn vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro): sociale huur, sociale koop en particulier opdrachtgeverschap. Door een wijziging van het Bro is daar per 1 juli 2017 de categorie "geliberaliseerde woningen voor middenhuur" aan toegevoegd. Vervolgens kan de gemeenteraad de doelgroepen die in aanmerking komen voor voornoemde categorieën woningen in een verordening vastleggen. Deze verordening (ook wel: "doelgroepenverordening") vormt daarmee de juridische basis voor het doorvoeren van gemeentelijk woonbeleid in bestemmingsplannen. De verordening ziet uitsluitend toe op nieuwbouw van woningen.

De gemeente Diemen heeft in de recent vastgestelde "Woonvisie Diemen 2018-2023"¹ het volkshuisvestelijke beleid vastgelegd. Hierin zijn de doelstellingen ten aanzien van het ontwikkelen van sociale huurwoningen alsmede van middeldure huurwoningen geformuleerd. Om die reden zijn in deze verordening de categorieën sociale huurwoning en middeldure huurwoning opgenomen. Voor beide categorieën woningen worden in de verordening bepalingen vastgelegd ten aanzien van:

1. huurprijsgrenzen;
2. doelgroepen; en
3. instandhoudingstermijnen.

De verordening regelt niet de toewijzing van woningen aan individuele huishoudens. De toewijzing van woonruimte vindt plaats op grond van het bepaalde in de huisvestingsverordening, thans bekend onder de titel "Huisvestingsverordening Diemen 2022"². Partijen, buiten de toegelaten instellingen, die in nieuwbouwprojecten naast middeldure huurwoningen 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 Diemen. Daarnaast zullen alle partijen die in nieuwbouwprojecten middeldure huurwoningen realiseren er vooraf op gewezen worden dat de gemeente Diemen voornemens is om ook regels voor de toewijzing van middeldure huurwoningen op te stellen.

Artikelsgewijze toelichting

Artikel 1 Definities

Met het enkele gebruik van een woonruimte bij de definitie van 'huurprijs' onder e wordt bedoeld de huurprijs zonder servicekosten of voorschot nutsvoorzieningen.

1) Gemeenteblad 2018 nr. 208796, vastgesteld op 27 september 2018

2) Gemeenteblad 2022 nr. 280362, vastgesteld op 16 juni 2022

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

Artikel 2 Huurprijsgrenzen

De aanvangshuurprijs voor een sociale huurwoning bedraagt maximaal het bedrag bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a van de Wet op de huurtoeslag. Momenteel bedraagt deze zogeheten huurtoeslaggrens € 763,47 (prijspeil 2022). Bij het bepalen van de minimale huurprijs voor een middeldure huurwoning is eveneens aansluiting gezocht bij de bestaande huurtoeslaggrens van € 763,47 (prijspeil 2022), zoals bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag. Op deze wijze moet bereikt worden dat een goede aansluiting van het middeldure huursegment op het sociale huursegment ontstaat. De bovengrens voor een middeldure huurwoning is bij de inwerkingtreding van de Doelgroepenverordening bepaald op € 1.000,- (prijspeil 2019). Deze bovengrens is overeenkomstig de grens die gehanteerd wordt in de Woonvisie Diemen 2018-2023. Per 1 januari 2022 geldt voor middeldure huurwoningen een maximale aanvangshuurprijs van € 1.067,44.

Beide huurprijsgrenzen worden jaarlijks per 1 januari geïndexeerd. De minimale aanvangshuurprijs die geldt voor een middeldure huurwoning is gelijk aan de liberalisatiegrens. De indexering van de liberalisatiegrens ligt vast in landelijke wetgeving en vindt jaarlijks plaats bij ministeriële regeling. De indexering van de bovengrens voor een middeldure huurwoning is een gemeentelijke beleidskeuze. Bij het vaststellen van de initiële Doelgroepenverordening bedroeg de maximale aanvangshuurprijs voor een middeldure huurwoning € 1.000,- (prijspeil 2019) en is ervoor gekozen deze jaarlijks te indexeren op basis van de consumentenprijsindex van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). Vanwege de hoge inflatie in 2022 is het percentage waarmee de maximale aanvangshuurprijs voor middeldure huurwoningen wordt geïndexeerd echter teruggebracht naar hetzelfde percentage als die waarmee de liberalisatiegrens wordt geïndexeerd. Per 1 januari 2022 gold voor middeldure huurwoningen een maximale aanvangshuurprijs van € 1.067,44. Dit bedrag geldt derhalve als het uitgangspunt voor verdere indexering.

Toepassing geven aan het gewijzigde indexatiebeleid betekent dat per 1 januari 2023 voor middeldure huurwoningen een minimale aanvangshuurprijs geldt van € 808,06 en een maximale aanvangshuurprijs van € 1.129,78.

De beschikbaarheid voor de doelgroep van middeldure huurwoningen wordt geborgd door de bepalingen in het vierde en vijfde 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 van middeldure huurwoningen gedurende de instandhoudingstermijn. Hiermee wordt tegengegaan dat een woning dicht onder de maximale aanvangshuurprijs wordt aangeboden en vervolgens via een jaarlijkse huurverhoging alsnog een huurprijs krijgt die hoger is dan is opgenomen in de Doelgroepenverordening.

Voor sociale huurwoningen is weliswaar een maximale aanvangshuurprijs in de Doelgroepenverordening opgenomen, maar wordt geen plafond voor de te vragen huurprijs gesteld. Voor sociale huurwoningen zijn de maximale huurprijzen immers wettelijk bepaald. Door wettelijk toegestane huurverhogingen kan het overigens wel voorkomen dat de huurprijs in de loop der jaren hoger komt te liggen dan de maximaal toegestane aanvangshuurprijs. Dit fenomeen ontstaat bijvoorbeeld door de inkomensafhankelijke huurverhoging en komt nu ook al voor in de sociale huur.

Artikel 3 Doelgroep

Dit artikel omschrijft de doelgroepen voor nieuw te bouwen sociale huurwoningen alsmede voor nieuw te bouwen middeldure huurwoningen. De afbakening van de doelgroepen vindt plaats door middel van inkomensgrenzen. Gedurende de instandhoudingstermijn (zie artikel 4) moeten de woningen voor deze doelgroepen behouden blijven. Hierbij wordt aansluiting gezocht bij de inkomensgrenzen uit de bestaande wet- en regelgeving gericht op de activiteiten van corporaties, te weten de Woningwet en het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV) 2015.

In het eerste lid van artikel 3 worden als doelgroep voor sociale huurwoningen huishoudens met een maximaal inkomen als bedoeld in artikel 16, eerste lid onder a en b van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, aangemerkt.

In het tweede lid van artikel 3 worden als doelgroep voor middeldure huurwoningen huishoudens met een inkomen van minimaal het bedrag zoals bedoeld in het eerste lid van artikel 3, tot maximaal 1,5 keer de inkomensgrens als bedoeld in artikel 48, eerste lid van de Woningwet, aangemerkt. Hieruit volgt dat nieuw te bouwen middeldure huurwoningen door aanbieders verhuurd moeten worden aan huishoudens met een inkomen tot maximaal $(1,5 \times € 45.014,-) = € 67.521,-$ (prijspeil 2022). Om in aanmerking te komen voor een (verplichte) huisvestingsvergunning is in de Huisvestingsverordening

Diemen voor deze categorie een minimuminkomen opgenomen. Deze is gelijk aan de bovengrens die van toepassing is indien men in aanmerking wil komen voor een sociale huurwoning. Deze ondergrens is in de eerste wijziging van de Doelgroepenverordening aan dit artikel toegevoegd.

Door het aanmerken van deze inkomens als doelgroep voor middeldure huurwoningen wordt getracht om huishoudens met een dergelijk inkomen te voorzien van passende woonruimte, waar zij veelal tussen de wal en het schip raken. Op grond van dit inkomen komt men immers niet in aanmerking voor een sociale huurwoning, maar dit inkomen is veelal ook ontoereikend voor het huidige dure aanbod van koopwoningen en vrije sector huurwoningen. Voor alle genoemde inkomens geldt dat deze jaarlijks worden geïndexeerd conform artikel 48, eerste lid van de Woningwet.

Artikel 4 Instandhoudingstermijn

De verhuurder moet de woning gedurende de instandhoudingstermijn beschikbaar houden voor de doelgroep. De instandhoudingstermijn voor sociale huurwoningen is minimaal 25 jaar na de eerste ingebruikname en moet gedurende deze periode beschikbaar moet blijven voor de doelgroep. Met gebruikmaking van deze termijn van 25 jaar wordt aansluiting gezocht bij het bepaalde in de artikelen 47 en 48 van de Woningwet. De instandhoudingstermijn voor middeldure huurwoningen is eveneens bepaald op 25 jaar. De aanvangshuurprijs van middeldure 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 instandhoudingstermijn worden onttrokken aan de opgelegde categorie, wordt in strijd met deze verordening gehandeld. Als een woning bijvoorbeeld wordt verkocht dan wel voor een te hoge huur wordt verhuurd gedurende de instandhoudingstermijn, kan de gemeente daar handhavend tegen optreden op grond van de toezichthoudende bevoegdheden in de Algemene wet bestuursrecht, bijvoorbeeld door het opleggen van een last onder dwangsom.

Artikel 5 Meldingsplicht

In de eerste versie van de Doelgroepenverordening was een meldingsplicht opgenomen. In de huidige huisvestingsverordening is echter het beschikken over een huisvestingsvergunning verplicht gesteld. Daardoor is de meldingsplicht overbodig geworden en is deze komen te vervallen.

Artikel 6 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 worden afgewogen.

Artikel 7 Citeertitel

Dit artikel spreekt voor zich.

Artikel 8 Inwerkingtreding

Dit artikel spreekt voor zich.