

## Doelgroepenverordening gemeente Stede Broec 2023

De raad van de gemeente Stede Broec;

Overwegende dat:

- de raad van de gemeente Stede Broec op 25 november 2021 besloten heeft om het college te verzoeken een voorstel voor de invulling van een doelgroepenverordening en de invoering van een zelfbewoningsplicht en een anti-speculatiebeding te doen;
- het college van burgemeester en wethouders in de commissie Grondgebiedzaken van 12 september 2022 input heeft opgehaald bij de raadsfracties voor de invulling van dit voorstel;
- het college van burgemeester en wethouders door middel van het voorliggende raadbesluit uitvoering geeft aan het hiervoor genoemde raadsbesluit.

gelet op de artikelen 147 en 149 van de Gemeentewet;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 21 februari 2023

b e s l u i t :

1. De Doelgroepenverordening gemeente Stede Broec 2023 vast te stellen;
2. De kaders voor de beleidsregels van de zelfbewoningsplicht en het anti-speculatiebeding, zoals opgenomen in de paragraaf 'Argumenten' van dit raadsvoorstel, vast te stellen.

### Hoofdstuk 1 Algemene bepalingen

#### Artikel 1 Definities

In deze verordening wordt verstaan onder:

- Aanvangshuurprijs: huurprijs bij de start van de huurovereenkomst;
- College: college van burgemeester en wethouders van Stede Broec;
- DAEB-norm: de inkomensgrens bedoeld in artikel 48, eerste lid, van de Woningwet;
- Huishouden: persoon of groep personen die een huishouding voert, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling;
- Huurprijs: de prijs die bij huur per maand is verschuldigd voor het enkele gebruik van een woonruimte;
- Inkomen: rekeninkomen als bedoeld in artikel 1, aanhef en onder i van de Wet op de huurtoeslag;
- Middeldure huurwoning: huurwoning met een aanvangshuurprijs vanaf de grens zoals genoemd in artikel 13, eerste lid, onder a. van de Wet op de huurtoeslag waarbij een in deze verordening bepaalde maximale huurprijs van toepassing is;
- NHG: Nationale Hypotheek Garantie, de publicitaire naam van de door Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen, gevestigd te 's-Gravenhage, verstrekte borgtocht;
- Sociale huurwoning: huurwoning zoals genoemd in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder d. van het Besluit ruimtelijke ordening;
- Sociale koopwoning: koopwoning zoals genoemd in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder e. van het Besluit ruimtelijke ordening waarbij een in deze verordening bepaalde maximale koopprijs van toepassing is.

### Hoofdstuk 2 Doelgroepen woningbouw

#### Artikel 2 Huur en kooprijsgrenzen

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 € 1.000,- per maand (prijspeil 1/1/2023).
2. De in het eerste lid bedoelde minimale aanvangshuurprijs wordt geïndexeerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 12, tweede lid van het Besluit huurprijzen woonruimte.
3. De hoogte van de huurprijs van een sociale huurwoning dient gerekend vanaf de datum van eerste verhuur gedurende de instandhoudingstermijn zoals genoemd in artikel 4, eerste lid, onder het bedrag te blijven als genoemd in artikel 13, eerste lid, onder a. van de Wet op de huurtoeslag.
4. De hoogte van de huurprijs van een middeldure huurwoning dient, gedurende de instandhoudingstermijn zoals genoemd in artikel 4 derde lid, te blijven vallen binnen de bandbreedte genoemd in het eerste lid.

5. Het derde lid is niet van toepassing indien de huurverhoging wordt toegepast op grond van artikel 252 a van het Burgerlijk Wetboek Boek 7 voor huishoudens met een inkomen boven de DAEB norm.
6. De hoogte van de koopprijsgrens van een sociale koopwoning is maximaal 85% van de actuele NHG-grens (2023: € 405.000, 85% = € 344.250).
7. De in het eerste lid van dit artikel genoemde hoogste aanvangshuurprijs van een middeldure huurwoning wordt jaarlijks per 1 januari geïndexeerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 12, tweede lid van het Besluit huurprijzen woonruimte.

### **Artikel 3 Doelgroepen**

1. Als doelgroep voor sociale huurwoningen wordt aangemerkt huishoudens met een gezamenlijk inkomen tot maximaal de DAEB-norm.

### **Artikel 4 Instandhoudingstermijn**

1. Sociale huurwoningen blijven gedurende ten minste 25 jaar na de eerste ingebruikname voor de doelgroep van sociale huurwoningen beschikbaar.
2. Sociale koopwoningen blijven gedurende 10 jaar na de eerste ingebruikname voor de doelgroep van sociale koopwoningen beschikbaar.
3. Middeldure huurwoningen blijven gedurende ten minste 15 jaar na de eerste ingebruikname voor de doelgroep van middeldure huurwoningen beschikbaar.

### **Artikel 5 Hardheidsclausule**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd in gevallen waarin de toepassing van deze verordening naar hun oordeel tot een bijzondere hardheid leidt ten gunste af te wijken van de bepalingen in deze verordening.

## **Hoofdstuk 3 Slotbepalingen**

### **Artikel 6 Citeertitel**

Deze verordening wordt aangehaald als 'Doelgroepenverordening gemeente Stede Broec 2023'.

### **Artikel 7 Inwerkingtreding**

Deze verordening treedt in werking met ingang van de eerste dag na publicatie.

*Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad der gemeente Stede Broec,*

*gehouden op 30 maart 2023,*

*De raad voornoemd,*

*de griffier,*

*M.P. van der Horst*

*de voorzitter,*

*R.A.P. Wortelboer*

## **Toelichting**

### **Aanleiding en doel**

Met het raadsbesluit 'Instrumenten verbetering positie koopstarters woningmarkt' d.d. 25-11-2021 heeft de gemeenteraad het college de opdracht gegeven om een aantal acties uit te voeren. Onderdeel van deze acties is om te komen met een voorstel voor de invulling van een doelgroepenverordening.

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. Dit kan voor de categorieën sociale huur, middeldure huur, sociale koop en particulier opdrachtgeverschap. Het doorvoeren van gemeentelijk woonbeleid in bestemmingsplannen, kan door het opstellen van een doelgroepenverordening. De doelgroepenverordening heeft uitsluitend betrekking op nieuwbouw. De gemeente kan hierdoor sturen op een goede mix aan aanbod van (huur)woningen. Om de doelgroepenverordening toe te passen moet dit in het betreffende bestemmingsplan vastgelegd worden. Alleen dan kan de doelgroepenverordening worden toegepast.

In deze verordening zijn de sociale huurwoning, middeldure huurwoning en sociale koopwoning omschreven aan de hand van de huur en koopprijsgrenzen. De doelgroepenverordening geeft tevens aan voor welke doelgroepen de te bouwen sociale huurwoningen bedoeld zijn. De doelgroepen worden bepaald aan de hand van inkomensgrenzen. Ook regelt de verordening dat de sociale en middeldure huurwoning en sociale koopwoning gedurende een bepaalde periode beschikbaar moeten blijven voor de daarvoor aangewezen doelgroepen. Dit zijn de instandhoudingstermijnen.

De verordening regelt niet de toewijzing van dergelijke nieuwbouwwoningen aan individuele huishoudens. Een toewijzing is de verantwoordelijkheid van corporaties door het ontbreken van een huisvestingsverordening. In een huisvestingsverordening *kunnen* bepalingen opgenomen worden over de woonruimteverdeling. Partijen, buiten de toegelaten instellingen, die in nieuwbouwprojecten middeldure huurwoningen en/of sociale huurwoningen realiseren, worden er vooraf op gewezen dat de toewijzing van al deze huurwoningen plaats zal moeten vinden volgens de regels voor woonruimteverdeling die gelden in de gemeente Stede Broec.

## **Artikelsgewijze toelichting**

### **Artikel 1 Definities**

Onder huurprijs wordt verstaan het enkele gebruik van een woonruimte, de huurprijs zonder servicekosten of voorschot voor nutsvoorzieningen.

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

Een sociale huurwoning mag alleen worden verhuurd onder de huurprijsgrens (liberalisatiegrens) tot € 808,06 (prijsspeil 1-1-2023).

Een middeldure huurwoning heeft een kale huurprijs vanaf de huurprijsgrens (liberalisatiegrens) tot € 1000,- per maand (prijsspeil 1-1-2023). Indexering wordt jaarlijks per 1 januari geïndexeerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 12, tweede lid van het Besluit huurprijzen woonruimte.

Een sociale koopwoning heeft een koopprijs vrij op naam van ten hoogste 85% van de NHG-grens. Op dit moment is de grens voor een sociale koopwoning bepaald op € 200.000. Bij de inwerkingtreding van de Omgevingswet wordt de grens maximaal de Nationale Hypotheek Garantie (€ 405.000,- prijsspeil 2023). Tot die tijd wordt gebruik gemaakt van de experimenteeruimte op basis van artikel 7ad van het Bu Chw, (Voorpublicatie tot wijziging van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet (eenentwintigste tranche)).

### **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 € 808,06 (prijsspeil 2023). De bovengrens voor een middeldure huurwoning is bepaald op € 1000,- (prijsspeil 2023).

De huurprijsgrens voor een sociale huurwoning is per 1 januari 2023 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 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 € 808,06 (prijsspeil 2023). 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 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 in de instandhoudingstermijn. Deze verordening regelt daarentegen niet de hoogte van de jaarlijkse huurverhoging die de verhuurder aan de huurders oplegt.

### **Artikel 3 Doelgroepen**

Dit artikel omschrijft de doelgroepen voor sociale huurwoningen. De afbakening van de doelgroepen vindt plaats door middel van maximale inkomensgrens. Tot de doelgroep voor een sociale huurwoningen behoren personen met een inkomen tot maximaal de DAEB-norm € 48.625 (prijsspeil 2023)

#### **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 blijven voor de doelgroep.

De instandhoudingstermijn voor middeldure huurwoningen is bepaald op 15 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. De termijn van 15 jaar is opgenomen zodat de verplichting om middeldure huurwoningen als zodanig beschikbaar te houden, te beperken tot de voorraad die noodzakelijk is vanuit het goed functioneren van de woningmarkt.

De instandhoudingstermijn voor sociale koopwoningen (beneden het vastgestelde prijsniveau van 85% NHG-grens) is gesteld op 10 jaar.

#### **Artikel 5 Hardheidsclausule**

Om te voorkomen dat er onvoorzien gevolgen kunnen zijn van de inwerkingtreding van deze verordening die onredelijk nadelig zijn, is aan het college de bevoegdheid gegeven om deze onredelijke gevolgen aan te passen tot het niveau waarin wel gesproken kan worden van redelijke gevolgen. Van te voren is het niet mogelijk om inzichtelijk te maken om welke gevolgen het gaat, dan wel in welke gevallen daarvan sprake is. Wel duidelijk is dat de hardheidsclausule slechts in uitzonderlijke gevallen wordt toegepast. Dat de inwerkingtreding van de verordening op zich zelf genomen nadelige gevolgen kan hebben vormt geen reden voor het toepassen van de hardheidsclausule

Indien woningen binnen de aangegeven termijn worden onttrokken aan de opgelegde categorie, wordt in strijd gehandeld met deze verordening. De gemeente kan dan handhavend optreden, bijvoorbeeld door het opleggen van een last onder dwangsom.

De gemeente kan via de WOZ-aanslag achterhalen dat een woning is verkocht binnen de instandhoudingstermijn. Bij verhuur kan een (nieuwe) huurder bij de gemeente aangeven als de nieuwe huur niet voldoet aan de verordening. Dit komt overeen met de situatie bij sociale huur.

Omdat regels worden opgenomen in het bestemmingsplan zijn die regels ook handhaafbaar. Het gaat dan om regels ten aanzien van woningbouwcategorieën die uitsluitend betrekking hebben op percentages gerelateerd aan het plangebied.