

Verordening van de raad van de gemeente Leiden houdende wijziging van de Verordening doelgroepen woningbouw Leiden 2021 (1e wijziging)

De raad van de gemeente Leiden:

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders (Raadsvoorstel RV 23.0054 van 6 juni 2023), mede gezien het advies van de commissie Stedelijke Ontwikkeling,

BESLUIT

1. In de Woonvisie Leiden 2020-2030 'Goed wonen in Leiden' wordt voor de Samenvatting (blz. 5) een bladzijde toegevoegd met daarbij de volgende tekst: *In hoofdstuk 4 'Uitwerking van de doelstellingen' staat bij paragraaf 4.1 Bouwen naar behoefte, met de juiste type woning op de juiste plek de woningbouwambitie voor Leiden. De opgave voor woningbouw in het betaalbare segment wordt op basis van het beleidsakkoord 2022-2026 'Samen leven in Leiden' geactualiseerd met nieuwe ambities voor betaalbare woningbouw. De ambitie voor sociale woningbouw is 35% en voor het middensegment 35%. Deze ambities zijn leidend en vervangen de percentages voor deze woningbouwsegmenten in deze visie.* Daarachter wordt het nummer van dit raadsvoorstel opgenomen.
2. In de Uitvoeringsagenda Woonvisie Leiden 2020-2030 'Goed wonen in Leiden' In de Uitvoeringsagenda wordt voor de Samenvatting (blz. 5) een bladzijde toegevoegd met daarbij de volgende tekst: *In hoofdstuk 1 'Bouwen naar behoefte met de juiste woning op de juiste plek' staat de woningbouwambitie voor Leiden. De opgave voor woningbouw in het betaalbare segment wordt op basis van het beleidsakkoord 2022-2026 'Samen leven in Leiden' geactualiseerd met nieuwe ambities voor betaalbare woningbouw. De ambitie voor sociale woningbouw is 35% en voor het middensegment 35%. Deze ambities zijn leidend en vervangen de percentages voor deze woningbouwsegmenten in deze visie. Bij actie 4 'We stellen voorwaarden aan de bouw van sociale huurwoningen door marktpartijen' wordt bij de 6e alinea (blz. 16) in de opsomming die volgt na de zin 'De voorwaarden die wij stellen aan een sociale huurwoning van een marktpartij, zijn als volgt' bij de eerste, tweede, vijfde en zesde opsommingsteken 20 jaar vervangen door 30 jaar.* Daarachter wordt het nummer van dit raadsvoorstel opgenomen.
3. Vast te stellen de navolgende Verordening van de raad van de gemeente Leiden houdende wijziging van de Verordening doelgroepen woningbouw Leiden 2021 (1e wijziging):

Artikel I; Wijzigingen in de verordening

De Verordening doelgroepen woningbouw Leiden 2021 wordt als volgt gewijzigd:

A

Artikel 2 *Huurprijsgrenzen*, de laatste zin van het vierde lid en het zesde lid komen als volgt te luiden: De indexering is overeenkomstig de consumentenprijsindex alle huishoudens van het Centraal Bureau voor de Statistiek, verhoogd met 1,0%.

B

Artikel 4 *Instandhoudingstermijn*, eerste en tweede lid komen te luiden:

1. Sociale huurwoningen dienen gedurende een termijn van tenminste 30 jaar na de eerste ingebruikname voor de maximale huurprijsgrens, zoals bedoeld in artikel 2, eerste lid beschikbaar te blijven.
2. Middeldure huurwoningen dienen gedurende een termijn van tenminste 20 jaar na de eerste ingebruikname voor de maximale huurprijsgrens, zoals bedoeld in artikel 2, tweede lid beschikbaar te blijven.

C

Artikel 6 *Rapportageverplichting* derde lid komt te luiden:

De rapportage als bedoeld in het eerste lid dient in het eerste jaar na eerste verhuur en vervolgens in het derde, het zesde, het negende, het twaalfde, het vijftiende, het achttiende en twintigste, en indien van toepassing het eenentwintigste, vierentwintigste, zevenentwintigste en dertigste jaar na eerste verhuur, vergezeld te gaan van een controleverklaring van een gecertificeerde registeraccountant.

D

Bij de eerste paragraaf van de Toelichting *Aanleiding en doel* wordt aan het einde van de paragraaf de volgende tekst opgenomen:

Deze Doelgroepenverordening is in 2023 op een aantal onderdelen aangepast:

- Artikel 2 Huurprijsgrenzen vierde en zesde lid
- Artikel 4 Instandhoudingstermijn, eerste en tweede lid
- Artikel 6 Rapportageverplichting, derde lid
- Onder vernummering van artikel 7 en 8 naar artikel 8 en 9 wordt als nieuw artikel 7 ingevoegd, luidende: Overgangsbepaling

In de Toelichting bij de verordening zijn de volgende artikelen aangepast:

- Artikel 2 Huurprijsgrenzen
- Artikel 3 Doelgroepen bij het eerste en tweede lid
- Artikel 4 Instandhoudingstermijn bij het eerste en tweede lid
- Artikel 7 en 8 zijn naar artikel 8 en 9 vernummerd en er is een toelichting bij het nieuw artikel 7 ingevoegd.

E

De eerste alinea van de toelichting bij artikel 2 *Huurprijsgrenzen* wordt als volgt gewijzigd:

Dit artikel omschrijft de bandbreedte waarbinnen de huurprijsgrenzen van sociale en middeldure huurwoningen moeten blijven. Bij het bepalen van de maximale huurprijs voor een sociale huurwoning en 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. Daarmee sluit de grens aan bij de bedragen zoals genoemd in artikel 1.1.1, eerste lid onder d en j van het Besluit ruimtelijke ordening. Die grens bedraagt € 808,06 (prijspeil 2023). De bovengrens voor een middeldure huurwoning is bepaald op € 1.000. Deze bovengrens is overeenkomstig de grens die gehanteerd wordt in de 'Uitvoeringsagenda Wonen Leiden 2020-2023'.

De gemeente Leiden heeft het voornemen om het rijksbeleid op het gebied van middeldure huur, welk wordt vastgelegd in de Wet regulering middenhuur, te volgen. In die zin dat de gemeente de maximumprijs die bij nieuwbouw wordt gekoppeld aan een middeldure huurwoning van 187 punten als huurprijsgrens voor middeldure huur hanteert. Ook als een woning meer punten heeft maar via afspraken (publiek en/of privaatrechtelijk) wordt toegerekend aan middeldure huur blijft de prijsgrens behorende bij de 187 punten gelden. Wanneer de wet regulering middenhuur conform het wetsvoorstel wordt vastgesteld, kan de gemeente Leiden nieuwe regels vaststellen m.b.t. prijsgrenzen, indexeringsafspraken en een overgangsbepaling voor middeldure huur vaststellen.

De vierde alinea van de toelichting bij artikel 2 *Huurprijsgrenzen* wordt als volgt gewijzigd:

De indexeringsgrondslag van de bovengrens van de middeldure huurwoningen wordt de consumentenprijsindex (CPI) alle huishoudens zoals het Centraal Bureau voor de Statistiek jaarlijks in januari publiceert over het voorafgaande kalenderjaar. De indexering is overeenkomstig de CPI verhoogd met 1,0%.

GEDurende de looptijd van de Uitvoeringsagenda (2020 tot en met 2023) start de indexering van de bovengrens van de middeldure huurwoningen niet eerder dan op 1 januari van het jaar na het jaar waarin de eerste verhuur na oplevering plaatsvond. Vanaf 1 januari 2024 start de indexering sowieso.

De zesde alinea van de toelichting bij artikel 2 *Huurprijsgrenzen* wordt als volgt gewijzigd:

Deze verordening regelt daarnaast ook de maximale hoogte van de jaarlijkse huurverhoging die de verhuurder aan zittende huurders van middeldure huurwoningen oplegt. De jaarlijkse toegestane huurverhoging is overeenkomstig de consumentenprijsindex verhoogd met ten hoogste 1,0%. Deze indexering volgt uit de Wet maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten (inwerking 1-5-2021).

Dit staat los van eventuele andere afspraken hierover of wettelijke beperkingen omtrent huurprijzen.

F

De toelichting bij artikel 3 *Doelgroepen* bij het eerste en tweede lid worden de 3e en de 4e alinea's als volgt gewijzigd:

Tot de belangrijkste doelgroep voor sociale huurwoningen behoren huishoudens met een inkomen tot maximaal de DAEB-norm. Voor eenpersoonshuishoudens is de huidige grens geïndexeerd naar € 44.035 in 2023. Voor meerpersoonshuishoudens geldt per 2022 een hogere grens: € 48.625 in 2023. Toewijzing vindt plaats conform de landelijke Regels van toewijzing naar inkomen. Bijbehorende inkomensgrenzen worden jaarlijks bij ministeriële regeling vastgesteld.

Tot de doelgroep voor middeldure huurwoningen behoren huishoudens met een inkomen tot maximaal 1,5 maal de DAEB-norm (voor eenpersoonshuishoudens € 66.053 en voor meerpersoonshuishoudens € 72.938; prijsspeil 2023). Door hierbij naar een wettelijke norm te verwijzen en er een vaste berekening aan te koppelen, hoeven prijsstijgingen/prijswijzigingen niet te resulteren in het aanpassen van de verordening.

G

De toelichting bij artikel 4 *Instandhoudingstermijn* bij het eerste en tweede lid wordt als volgt gewijzigd: De verhuurder moet de woning gedurende een minimale instandhoudingstermijn beschikbaar houden. De minimale instandhoudingstermijn voor sociale huurwoningen is bepaald op 30 jaar na de eerste ingebruikname. De minimale instandhoudingstermijn voor middeldure huurwoningen is bepaald op 20 jaar na de eerste ingebruikname.

De huurprijzen van sociale en middeldure huurwoningen zullen 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 30 dan wel 20 jaar worden onttrokken aan de opgelegde categorie, wordt in strijd gehandeld met de Doelgroepenverordening. Als bijvoorbeeld een woning wordt verkocht aan een eigenaar-bewoner dan wel voor een te hoge huur wordt verhuurd gedurende die instandhoudingsperiode, kan het college handhavend optreden.

H

Bij de toelichting wordt artikel 7 en 8 naar artikel 8 en 9 vernummerd en wordt als toelichting bij het nieuw artikel 7 ingevoegd:

Artikel 7: Overgangsbepaling

Op bouwplannen waarvoor vóór de inwerkingtreding van deze (eerste) wijzigingsverordening een intentie overeenkomst, een anterieure overeenkomst is aangegaan of een ontwerpbestemmingsplan is vastgesteld, blijven de instandhoudingstermijnen uit de Verordening doelgroepen woningbouw Leiden 2021 zoals deze gold voor de inwerkingtreding van deze wijzigingsverordening van toepassing.

Dat betekent dat voor deze bouwplannen de instandhoudingstermijnen zoals vastgelegd in de vorige versie van de Verordening doelgroepen woningbouw Leiden 2021 gelden:

1. Sociale huurwoningen dienen gedurende een termijn van tenminste 20 jaar na de eerste ingebruikname voor de maximale huurprijsgrens, zoals bedoeld in artikel 2, eerste lid beschikbaar te blijven.
2. Middeldure huurwoningen dienen gedurende een termijn van tenminste 15 jaar na de eerste ingebruikname voor de maximale huurprijsgrens, zoals bedoeld in artikel 2, tweede lid beschikbaar te blijven.

Bij de bouwplannen waar een intentie overeenkomst is aangegaan maar nog geen anterieure overeenkomst is gesloten en waar ook nog geen ontwerpbestemmingsplan is vastgesteld, blijft de inzet van de gemeente om met de ontwikkelende partij afspraken te maken die uitgaan van de nieuwe instandhoudingstermijnen zoals vastgelegd in deze verordening.

Artikel II Inwerkingtreding

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

Artikel III Citeertitel

Deze verordening wordt aangehaald als Verordening tot wijziging van de Verordening doelgroepen woningbouw Leiden 2021 (1e wijziging)

Gedaan in de openbare raadsvergadering van 4 juli 2023,

*de plaatsvervangend griffier,
mw. A.M. Slink*

*de voorzitter,
drs. H.J.J. Lenferink*