

Verordening Doelgroepen Woningbouw Maassluis 2023

De raad van de gemeente Maassluis

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d.

- gelet op artikel 1.1.1, 3.1.2. en 6.2.10 Besluit ruimtelijke ordening;
- gelet op de artikelen 147 en 149 van de Gemeentewet;

besluit vast te stellen de volgende:

Verordening doelgroepen woningbouw

Artikel 1. Begripsbepalingen

In deze verordening wordt verstaan onder:

- Aanvangshuurprijs: de huurprijs bij de start van de huurovereenkomst;
- College: het college van burgemeester en wethouders van Maassluis;
- DAEB-inkomensgrenzen: de inkomensgrenzen bedoeld in artikel 48, eerste lid, van de Woningwet;
- Sociale huurwoning: een huurwoning met een aanvangshuur onder de grens als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a van de Wet op de huurtoeslag én waarvan verhuur plaatsvindt door een toegelaten instelling zoals gedefinieerd in artikel 19 van de Woningwet;
- Middeldure huurwoning: geliberaliseerde woning voor middenhuur, als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid onder j van het Besluit ruimtelijke ordening, met een aanvangshuur van ten minste het bedrag, bedoeld in artikel 13, eerste lid onder a van de Wet op de huurtoeslag, en ten hoogste €1075,- ;
- Betaalbare koopwoning: een sociale koopwoning als bedoeld in artikel 1.1.1. eerste lid onder e van het Besluit ruimtelijke ordening, waarbij en in deze verordening bepaalde maximale koopprijs van toepassing is van ten hoogste € 355.000,- conform het verruimde prijsgrenskader in artikel 7ad van het Besluit Crisis- en Herstelwet;
- Huishouden: Huishouden: alleenstaande dan wel twee personen met of zonder kinderen, die een gemeenschappelijke huishouding voeren of wensen te voeren;
- Inkomen:
 - Bij sociale huurwoningen: Rekeninkomen als bedoeld in artikel 1, aanhef en onder i van de Wet op de huurtoeslag;
 - Bij betaalbare koopwoningen en middeldure huurwoningen: Verzamelinkomen van de tot het huishouden behorende personen in het berekeningsjaar of peiljaar op basis van de Wet op de inkomstenbelasting 2001 of, wanneer geen inkomstenbelasting wordt geheven, het belastbare loon volgens de Wet op de loonbelasting 1964;
- Algemene maximale huurgrens huurtoeslag: het in artikel 13, eerste lid, onder a van de Wet op de huurtoeslag opgenomen huurbedrag per maand, dat jaarlijks door de minister wordt geïndexeerd;
- Gebruiksoppervlakte: gebruiksoppervlakte als bedoeld in NEN 2580, hierna te noemen gbo, is de bruikbare vloeroppervlakte, geschikt voor het beoogde gebruik.

Artikel 2. Doel

De gemeenteraad van Maassluis geeft in deze verordening uitvoering aan het gestelde in artikel 3.1.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening, inhoudende dat een bestemmingsplan regels kan bevatten met betrekking tot onder andere sociale huurwoningen, middeldure huurwoningen en betaalbare koopwoningen.

Artikel 3. Prijsgrenzen aanvangshuren sociale huurwoningen

De aanvangshuur voor een sociale huurwoning bedraagt maximaal het bedrag bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a van de Wet op de huurtoeslag.

Artikel 4. Prijsgrenzen aanvangshuren middeldure huurwoningen

De aanvangshuur voor een middeldure huurwoning bedraagt meer dan het bedrag bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a van de Wet op de huurtoeslag en ten hoogste €1075,-.

Artikel 5. Prijsgrenzen initiële koopprijzen betaalbare koopwoningen

De initiële koopprijs vrij op naam van een betaalbare koopwoning bedraagt ten hoogste € 355.000.

Artikel 6. Doelgroepen

- a. Als doelgroep voor sociale huurwoningen worden aangemerkt huishoudens met een maximaal inkomen tot de DAEB-inkomensgrens die behoort bij dat type huishouden;
- b. Als doelgroep voor middeldure huurwoningen en betaalbare koopwoningen worden aangemerkt huishoudens met een maximum inkomen tot maximaal 1,5 keer de DAEB-inkomensgrens die behoort bij dat type huishouden.

Artikel 7. Differentiatie woningbouw

- a. In woningbouwplannen van ten minste 50 woningen wordt de minimale eis van 40% sociale huur, van 15% middeldure huur en 15% betaalbare koop verlangd;
- b. In woningbouwplannen van minder dan 50 woningen, is in overleg een woningbouwprogramma mogelijk dat af kan wijken van de eis uit het eerste lid van dit artikel. In dat geval is een programma vereist van minimaal 70% middeldure huur en/of betaalbare koop. De overige artikelen over middeldure huur en/of betaalbare koop in deze verordening zijn tevens van toepassing op bovengenoemd percentage;
- c. Het college van burgemeester en wethouders kan van bovengenoemde percentages gemotiveerd afwijken.

Artikel 8. Prijs-/kwaliteitsverhouding

- a. Een sociale huurwoning tot de 2e aftoppingsgrens, als bedoeld in art. 20, tweede lid, onder b, van de Wet op de huurtoeslag, dient een woonoppervlakte van ten minste 45 m2 gbo te hebben;
- b. Een sociale huurwoning boven de 2e aftoppingsgrens tot de algemene maximale huurgrens huurtoeslag, bedoeld in art. 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag dient een woonoppervlakte van ten minste 55 m2 gbo te hebben;
- c. Een betaalbare koopwoning dient een oppervlakte van ten minste 60 m2 gbo te hebben;
- d. Een middeldure huurwoning dient een oppervlakte van ten minste 60 m2 gbo te hebben;
- e. Het college van burgemeester en wethouders kan van deze oppervlaktematen voor een specifiek project gemotiveerd wijzigen.

Artikel 9 Instandhouding

- a. Sociale en middeldure huurwoningen dienen gedurende tenminste 25 jaar na ingebruikname voor de betreffende doelgroep beschikbaar te blijven;
- b. Betaalbare koopwoningen dienen gedurende 5 jaar na ingebruikname voor de betreffende doelgroep beschikbaar te blijven en dit zal onder andere geborgd worden via juridische regelingen die worden afgesproken met de ontwikkelaars door het college van B en W.

Artikel 10. Overgangsrecht

In de volgende situaties zijn de bepalingen uit deze verordening niet van toepassing:

- 1) Indien, voorafgaand aan het in werking treden van deze verordening, de eisen uit de toen geldende verordening zijn gecommuniceerd én er sprake is van één van onderstaande situaties:
 - a) Indien er voor 1 juli 2024 afspraken privaatrechtelijk zijn vastgelegd in een anterieure overeenkomst over het (woning)bouwprogramma van een Bouwplan;
 - b) Indien er voor 1 juli 2024 een ontvankelijke aanvraag omgevingsvergunning is ingediend;
 - c) Indien er voor 1 juli 2024 een formeel raads- of collegebesluit over het (woning-) bouwprogramma heeft plaatsgevonden;

In deze situaties gelden de afspraken zoals met de gemeente zijn overeengekomen.

Artikel 11. Hardheidsclausule

Burgemeester en wethouders kunnen één of meer artikelen van deze verordening buiten toepassing laten of daarvan afwijken, voor zover toepassing gelet op het belang dat deze regeling beoogt te beschermen, zal leiden tot een onbillijkheid van overwegende aard.

Artikel 12. Inwerkingtreding

- a) deze verordening treedt in werking op de dag na die waarop zij bekend is gemaakt;
- b) Met inwerkingtreding van deze verordening vervalt de 'Verordening doelgroepen woningbouw Maassluis'.

Artikel 13. Citeertitel

Deze verordening kan worden aangehaald als 'Verordening doelgroepen woningbouw Maassluis 2023'.

Aldus vastgesteld door de gemeenteraad van Maassluis in de openbare vergadering van 21 november 2023.

De raad voornoemd,

*de griffier,
J. Vinke*

*de voorzitter,
drs. G.G.J. Rensen*

Toelichting

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 onder andere voor de categorieën sociale huur, middeldure huur en betaalbare koop. De doelgroepenverordening vormt daarmee de wettelijke basis voor het doorvoeren van gemeentelijk woonbeleid in bestemmingsplannen.

De doelgroepenverordening heeft alleen betrekking op nieuwbouw, waarvoor nog een plan moet worden vastgesteld. Om de doelgroepenverordening toe te passen moet dit in het betreffende bestemmingsplan en het bijbehorende exploitatieplan vastgelegd worden.

Begrippen

In deze verordening zijn de begrippen sociale huurwoning, betaalbare koopwoning en middeldure huurwoning opgenomen (art.1, d, e, f). De maximale aanvangshuurprijs voor middeldure huurwoningen en betaalbare koopwoningen wordt hiermee vastgelegd (art 1 e, f en ook art. 4 &5). Deze grenzen moet de gemeente bepalen. Voor Maassluis geldt voor de betaalbare koopwoning een bovengrens van € 355.000,- (art.1f & art.5). Deze grens sluit aan bij de grens die de landelijke overheid stelt en die ook staat vermeld in de Regionale woningbouwafspraken die de gemeente Maassluis heeft ondertekend¹.

Voor de sociale huur wordt de maximale aanvangshuurprijs door het Rijk bepaald (art. 1d & art.3).

De gemeente Maassluis acht het van belang dat sociale huurwoningen worden verhuurd en beheerd door een toegelaten instelling. Om die reden is dit begrip expliciet toegevoegd aan artikel 1d (definitie sociale huurwoning). Deze koppeling zorgt er tevens voor dat sociale huurwoningen ook worden aangeboden, verdeeld en toegewezen volgens het regionale woonruimteverdelingssysteem dat geldt voor toegelaten instellingen in de Rotterdamse regio (Verordening woonruimtebemiddeling Rotterdamse regio).

De bovengrens van een middeldure huurwoning (art. 1e) is vastgesteld op €1075,- en sluit aan bij de definitie zoals is vastgesteld in het 'Geactualiseerd Regioakkoord 2022, Nieuwe Woningmarktafspraken Regio Rotterdam'. Hierin staat de genoemde bovengrens van € 1075 vermeld (prijspeil 2022) met daarbij de volgende vermelding: *"De minister voor VRO is bezig met een voorstel rondom definities, prijssegmenten, indexering en daaraan gekoppelde instandhoudingstermijnen van sociale en middeldure woningen. Zodra deze zijn vastgesteld, gelden deze ook voor de regio Rotterdam. Mogelijk komt er geen landelijke definitie voor sociale koopwoningen zoals de regio Rotterdam die nu kent. In dat geval blijft de afgesproken Nibud-methodiek voor indexering van sociale koopwoningen van kracht. Een besluit hierover wordt jaarlijks voorgelegd bij vaststelling van de regionale monitor."* Deze verordening sluit aan bij deze definitie en toelichting in het Regioakkoord.

De doelgroepenverordening regelt tevens voor welke doelgroepen de te bouwen woningen bedoeld zijn (art.6). De doelgroepen worden bepaald aan de hand van inkomensgrenzen. Ook regelt de verordening dat een sociale huurwoning, een betaalbare koopwoning en een middeldure huurwoning gedurende een bepaalde periode beschikbaar moet blijven voor de daarvoor aangewezen doelgroepen. Dit zijn de instandhoudingstermijnen.

De verordening regelt niet de toewijzing van dergelijke nieuwbouwwoningen aan individuele huishoudens. De toewijzing van sociale huurwoningen vindt plaats op basis van de verordening Woonruimte-

1) bijlage-1-regionale-realisatieagenda-regio-rotterdam.pdf

bemiddeling. De verordening Woonruimtebemiddeling geeft bepalingen over de woonruimteverdeling. Partijen, anders dan toegelaten instellingen, die in de nieuwbouw naast middeldure huurwoningen ook sociale huurwoningen realiseren, dienen sociale huurwoningen toe te wijzen met inachtneming van de regels voor woonruimteverdeling die gelden in de gemeente Maassluis.

Doelgroepen

De afbakening van de doelgroepen vindt plaats door middel van maximale inkomensgrenzen (art.6). De inkomensgrens voor de doelgroep voor sociale huur is gelijk aan de DAEB-norm (Diensten van Algemeen Economisch Belang). Voor eenpersoonshuishoudens is deze inkomensgrens € 44.035 (prijspeil 2023). Voor meerpersoonshuishoudens is de DAEB-inkomensgrens voor een periode van drie jaar (tot 2025) vastgesteld op € 48.625 (prijspeil 2023). Deze DAEB-norm wordt jaarlijks geïndexeerd.

De inkomensgrens voor de doelgroep voor middeldure huurwoningen en betaalbare koopwoningen ligt op maximaal 1,5 keer van deze DAEB-norm.

Differentiatie woningbouw

Gemeente Maassluis stelt periodiek een (actualisatie van de) gemeentelijke Woonvisie vast. Hierin is een streefprogramma woningbouw opgenomen om in de gemeente Maassluis die woningen te bouwen die passen bij de vraag in relatie tot het beschikbare aanbod. Via artikel 7 van deze verordening geven we sturing aan dit streefprogramma.

In artikel 8 is de voor de diverse prijsgrenzen een bijpassende, minimale prijs- en kwaliteitsverhouding opgenomen. Deze verhouding heeft vorm gekregen met de formulering van een minimale woonoppervlakte in relatie tot de hoogte van de huur-/of koopprijs.

In 2023 ligt de 2e aftoppingsgrens van de Huurtoeslag bij € 693,60. De algemene maximale huurgrens huurtoeslag ligt in 2023 op € 808,06.

In de woonvisie is een streefprogramma woningbouw opgenomen met minimumpercentages voor wat betreft sociale huur en betaalbare koop/middeldure huur. Nieuwbouwinitiatieven met tenminste 50 woningen worden geacht met deze minimumeisen rekening te houden. Voor kleinere initiatieven, is de realisatie van dit programma vaak niet realistisch (te klein) en kiezen we ervoor om hogere percentages betaalbare koop/middeldure huur te eisen.

Artikel 8 (e) maakt het mogelijk om een uitzondering te maken op de minimale oppervlaktematoren. We denken daarbij vooral aan uitzonderingen bij woonruimte voor bijzondere doelgroepen, in bijzondere situaties en op bijzondere locaties.

Prijsgrenzen en instandhoudingstermijnen

Bij het bepalen van de maximale prijs 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. Die grens bedraagt € 808,06 (prijspeil 2023). Deze huurprijsgrens wordt jaarlijks op 1 januari geïndexeerd.

De maximale huurgrens voor sociale huurwoningen en de minimale voor een middeldure huurwoning worden 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 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 (art.9). Deze verordening regelt daarentegen niet de hoogte van de jaarlijkse huurverhoging die de verhuurder aan de huurders oplegt.

Artikel 9 regelt tevens de termijn waarbinnen de verschillende woningcategorieën beschikbaar moeten blijven voor de doelgroep.

Er zijn overgangsbepalingen opgenomen voor bouwplannen die nog onder de voorgaande verordening vallen (art.10).

Met de vaststelling van de doelgroepenverordening ontstaat een wettelijke basis om, indien nodig, uitvoering van het gemeentelijk woonbeleid in nieuwe bestemmingsplannen en exploitatieplannen af te dwingen. Tegelijk kunnen burgemeester en wethouders, via onder meer de hardheidsclausule, afzien van één of meer artikelen in de verordening als de situatie daarom vraagt, zoals bijvoorbeeld bij innovatieve bouwconcepten e.d.