

Verordening doelgroepen woningbouw gemeente Tynaarlo 2023

De raad van de gemeente Tynaarlo;
gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 10 oktober 2023,
gelet op de artikelen 147 en 149 van de Gemeentewet;

BESLUIT

vast te stellen de volgende verordening:

Verordening doelgroepen woningbouw gemeente Tynaarlo 2023

Artikel 1 Begripsbepalingen

In deze verordening wordt verstaan onder:

- a. Aanvangshuurprijs: de huurprijs bij de start van de huurovereenkomst.
- b. Betaalbaarheidsgrens: grenswaarde ten aanzien van betaalbare koopwoningen welke is losgekoppeld van de NHG-grens door het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (€ 355.000,-, prijspeil 2023).
- c. DAEB-norm (Diensten van Algemeen Economisch Belang): de inkomensgrens bedoeld in artikel 48, eerste lid van de Woningwet.
- d. Huishouden: persoon of groep personen die een huishouding voert, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan; hieronder niet begrepen bewoning in de vorm van kamerverhuur.
- e. Huishoudinkomen: rekeninkomen als bedoeld in artikel 1, aanhef en onder i van de Wet op de huurtoeslag;
- f. Huurprijs: de prijs die bij huur en verhuur is verschuldigd voor het enkele gebruik van een woonruimte, uitgedrukt in een bedrag per maand.
- g. Ingebruikname: datum waarop de woning na bouwoplevering op grond van de huur- of koopovereenkomst aan de huurder of koper ter beschikking wordt gesteld;
- h. Koopprijs: de koopprijs bij het sluiten van de koopovereenkomst.
- i. Middenhuur woning: huurwoning als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid onder j van het Besluit ruimtelijke ordening, met een huurprijs per maand boven de grens als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag en met als bovengrens een huurprijs per maand als bedoeld in artikel 3, derde en vierde lid van deze verordening.
- j. Peiljaar: indien de datum van de start van de inschrijfprocedure voor een sociale koopwoning in de eerste helft van het kalenderjaar ligt: het kalenderjaar dat twee jaar voorafgaat aan het jaar waarin deze datum ligt; indien de datum van de start van de inschrijfprocedure in de tweede helft van het kalenderjaar ligt: het kalenderjaar dat voorafgaat aan het jaar waarin deze datum ligt.
- k. Sociale huurwoning: een huurwoning als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid onder d van het Besluit ruimtelijke ordening.
- l. Sociale koopwoning : koopwoning als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, onder e van het Besluit ruimtelijke ordening, waarbij een in deze verordening bepaalde maximale koopprijs van toepassing is van ten hoogste €355.000,-, conform het verruimde prijsgrenskader in artikel 7ad van het Besluit uitvoering Crisis- en Herstelwet.
- m. als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, onder e, van het Besluit ruimtelijke ordening juncto artikel 7ad, eerste lid, van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet, waarbij een in deze verordening bepaalde maximale koopprijs van toepassing is. De maximale koopprijs vrij op naam (VON) ten hoogte van de maximaal vastgestelde som gehanteerd als betaalbaarheidsgrens (€ 355.000,-, prijspeil 2023).
- n. Toegelaten instellingen: instellingen als bedoeld in artikel 19, eerste lid van de Woningwet die feitelijk werkzaam zijn in de gemeente.
- o. Woning: woonruimte, met een eigen toegang, die door één huishouden kan worden bewoond zonder dat het huishouden daarbij afhankelijk is van één of meer gezamenlijke voorzieningen (zoals toiletruimte, badruimte en keuken) buiten die woonruimte.

Artikel 2 Doelgroep

1. Als doelgroep voor sociale huurwoningen worden aangemerkt huishoudens met een huishoudinkomen zoals bedoeld in artikel 1, eerste lid van de Woningwet.

2. Als doelgroep voor de sociale koopwoningen worden aangemerkt huishoudens die op het moment van de start van de inschrijfprocedure voor de desbetreffende woning(en) een gezamenlijk huishoudinkomen hebben van maximaal 2 keer de DAEB-norm over het peiljaar.
3. Als doelgroep voor middenhuur woningen worden aangemerkt: Huishoudens die op het moment van de start van de inschrijfprocedure voor de desbetreffende woning(en) een gezamenlijk huishoudinkomen hebben van maximaal 1,5 keer de DAEB-norm over het peiljaar.
4. Het college kan de norminkomens als genoemd in lid 2 en 3 van dit artikel aanpassen indien de marktomstandigheden daar aanleiding toe geven.
5. De toetsing of een huishouden gelet op het inkomenscriterium behoort tot de doelgroep is alleen van toepassing op het moment dat een woning (opnieuw) verkocht of verhuurd wordt.

Artikel 3 Huurprijsgrenzen

1. De aanvangshuurprijs voor sociale huurwoningen bedraagt maximaal het bedrag als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag, te weten € 808,06 (peiljaar 2023).
2. De in het eerste lid bedoelde maximale aanvangshuurprijs wordt jaarlijks per 1 januari geïndexeerd conform het bepaalde in artikel 27, eerste lid van de Wet op de huurtoeslag en wordt jaarlijks door het Ministerie gepubliceerd.
3. De aanvangshuurprijs voor middenhuur woningen bedraagt bij eerste verhuring ten minste het bedrag als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag en ten hoogste 1,3 keer dat bedrag.
4. De in het derde lid van dit artikel bedoelde minimale en maximale aanvangshuurprijs wordt jaarlijks per 1 januari geïndexeerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 27, eerste lid, van de Wet op de huurtoeslag.
5. Het college kan de in het derde lid bedoelde maximale aanvangshuurprijs aanpassen indien de marktomstandigheden daar aanleiding toe geven.

Artikel 4 Koopprijsgrenzen sociale koopwoningen

1. Een sociale koopwoning heeft een maximale koopprijs vrij op naam (VON) van ten hoogste de betaalbaarheidsgrens (€ 355.000- , prijspeil 2023).
2. De in het eerste lid bedoelde maximale koopprijs wordt jaarlijks geïndexeerd aan de hand van de betaalbaarheidsgrens vastgesteld door het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.
3. Het college kan de in het eerste lid van dit artikel bedoelde maximale aanvangskooprijs aanpassen indien de marktomstandigheden daar aanleiding toe geven.

Artikel 5 Instandhouding

1. Sociale huurwoningen dienen gedurende een termijn van ten minste 25 jaar na eerste ingebruikname voor de doelgroep beschikbaar te blijven.
2. Sociale koopwoningen dienen gedurende een termijn van ten minste 5 jaar na eerste ingebruikname voor de doelgroep beschikbaar te blijven.
3. Woningen voor middenhuur dienen gedurende een termijn van ten minste 10 jaar na eerste ingebruikname voor de doelgroep beschikbaar te blijven.

Artikel 6 Meldingsplicht

1. Door of namens de eigenaar dient voor de verhuur van sociale of middenhuur jaarlijks een overzicht te worden overlegd aan het college van burgemeester en wethouders waarin aangetoond wordt dat de huurprijzen in lijn zijn met deze verordening. Dit geldt gedurende de in artikel 5 van deze verordening gestelde instandhoudingstermijn voor het betreffende woningsegment.
2. De verkoop en doorverkoop van sociale koopwoningen als bedoeld in artikel 1 van deze verordening dient gedurende de in artikel 45 van deze verordening gestelde instandhoudingstermijn, door of namens verkoper uiterlijk binnen 4 weken na ondertekening van de koopovereenkomst maar voor levering, schriftelijk te worden gemeld bij burgemeester en wethouders.
3. Het gestelde in dit artikel geldt niet voor toegelaten instellingen.

Artikel 7 Handhaving

Het is verboden om in strijd met de verordening woningen te onttrekken aan de doelgroep c.q. de instandhoudingstermijnen als genoemd in de voorgaande artikelen te doorkruisen. In geval van overtreding kan de gemeente handhavend optreden, bijvoorbeeld door het opleggen van een last onder dwangsom.

Artikel 8 Hardheidsclausule

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

Artikel 9 Citeertitel en Inwerkingtreding

1. Deze verordening kan worden aangehaald als “Verordening doelgroepen woningbouw gemeente Tynaarlo 2023”.
2. Deze verordening treedt in werking op de dag na die waarop zij is bekend gemaakt.
3. Met de inwerkingtreding van deze “Verordening doelgroepen woningbouw gemeente Tynaarlo 2023” wordt de “Verordening doelgroepen sociale woningbouw 2010” ingetrokken.

Toelichting Verordening doelgroepen woningbouw gemeente Tynaarlo 2023

Inleiding

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) biedt gemeenten de mogelijkheid betaalbare huur en/of koopwoningen te eisen bij woningbouwontwikkelingen (in de vorm van een percentage). Dit kan voor de categorieën sociale huur, middenhuur en sociale koop. De Doelgroepenverordening vormt een wettelijke basis voor het doorvoeren van gemeentelijk woonbeleid in bestemmingsplannen en straks het Omgevingsplan. De voorliggende doelgroepenverordening is vormgegeven aan de hand van de Woonvisie Tynaarlo 2023 – 2027.

De doelgroepenverordening vormt een wettelijke basis voor het doorvoeren van gemeentelijk woonbeleid in bestemmingsplannen. De doelgroepenverordening heeft alleen betrekking op nieuwbouw. De doelgroepenverordening blijft onder het overgangsrecht van de Omgevingswet van kracht en wordt uiteindelijk opgenomen in het Omgevingsplan.

Om de bepalingen in de doelgroepenverordening toe te passen moet in het betreffende bestemmingsplan en/of het bijbehorende exploitatieplan verwezen worden naar de doelgroepenverordening. Alleen dan hebben de bepalingen de doelgroepenverordening werkingskracht. Het toepassen van de verordening is een keuze die afhankelijk van de afwegingen in elk bestemmingsplan moet worden gemaakt. Op het moment dat het bestemmingsplan onherroepelijk is geldt ook de verordening. De verordening is alleen van kracht voor nieuw vast te stellen bestemmingsplannen en geldt niet met terugwerkende kracht voor al eerder vastgestelde bestemmingsplannen. Indien woningen binnen de vastgestelde termijn worden onttrokken aan de opgelegde categorie kan handhavend worden opgetreden.

Doel

Het doel van de doelgroepenverordening is om sociale huurwoningen, sociale koopwoningen en middenhuurwoningen bereikbaar te houden voor de doelgroep voor wie deze woningen bedoeld zijn. We willen dat de woningen die in dit segment gebouwd worden ook voor een minimale periode in dit segment behouden blijven. Uiteindelijk moet dit ertoe leiden dat er meer betaalbare woningen in Tynaarlo beschikbaar blijven voor zowel lage als middeninkomens.

In deze doelgroepenverordening wordt geregeld dat voor de beoogde doelgroepen de gewenste woningen - sociale huur, sociale koop en middenhuur - worden gebouwd en dat deze woningen ook bij de juiste doelgroep terecht komen en gedurende een aantal jaren voor deze doelgroep beschikbaar blijven.

Artikel 1 begripsbepaling

De inhoud spreekt in grote lijnen voor zich. Ter verduidelijking merken wij het volgende op bij:

Onder c. ‘DAEB-norm’: Diensten van Algemeen Economisch Belang (DAEB) zijn de in de Woningwet omschreven sociale diensten van woningbouwcorporaties: bouw, verhuur en beheer van sociale huurwoningen, bepaald maatschappelijk vastgoed en specifieke diensten voor de leefbaarheid. De Woningwet bepaalt dat corporaties hun DAEB-activiteiten vooral moeten richten op sociale doelgroepen, waaronder een inkomensgroep tot aan de genoemde grens.

Onder f. ‘huurprijs’: Onder huurprijs verstaan wij de huurprijs zonder servicekosten, voorschot nutsvoorzieningen etc. Indien er kosten in rekening worden gebracht voor een inpandige parkeerplaats, vallen deze kosten binnen de huurprijs voor het enkele gebruik van de woning.

Onder i. ‘middenhuurwoning’: Een andere term voor middenhuurwoning is ‘geliberaliseerde woning in het middeldure huursegment’.

Artikel 2 Doelgroep

Dit artikel omschrijft de doelgroepen voor sociale huur- en koopwoningen en middenhuur woningen. De afbakening van de doelgroepen vindt plaats door middel van maximale inkomensgrenzen.

Voor de sociale huur zijn de inkomensgrenzen wettelijk geregeld, dit wordt de DAEB-norm genoemd. Voor de sociale koop is de grens gesteld op twee keer de DAEB-inkomensnorm. Met twee keer de DAEB-inkomensnorm is het mogelijk een om sociale koopwoning te financieren. Voor middenhuur woningen is de grens gesteld op 1,5 keer de DAEB-inkomensnorm. Met 1,5 keer de DAEB-inkomensnorm is het mogelijk een woning in het segment middenhuur te bekostigen. De woningen dienen minimaal gedurende de termijn als bedoeld in artikel 5 voor deze doelgroepen beschikbaar te blijven.

DAEB-norm wordt elk jaar door het Rijk aangepast, waardoor de verordening niet bij elke wijziging aangepast hoeft te worden.

Artikel 3 Huurgrenzen

Dit artikel omschrijft de huurprijsgrenzen van sociale en middenhuur woningen. De geldende wetgeving voor de sociale huursector wordt aangehouden. Voor middenhuur woningen wordt qua ondergrens aangesloten bij de maximale huur voor de sociale huursector. Hierdoor ontstaat er geen 'gat' tussen deze twee sectoren. Voor de maximale aanvangshuur is de grens gesteld op 1,3 keer de huurtoeslaggrens.

De huurprijzen van middenhuur woningen worden jaarlijks op 1 januari geïndexeerd. De minimale aanvangshuurprijs voor een middenhuur woning wordt jaarlijks geïndexeerd met een verhoging zoals bepaald in artikel 27, eerste lid van de Wet op de huurtoeslag. Hiermee is aansluiting gezocht bij de huurtoeslaggrens zoals de rijksoverheid hanteert voor zelfstandige woonruimten. Indien deze stijgt dan gebeurt dat op basis van de consumentenprijsindex alle huishoudens.

Artikel 4 Koopprijsgrenzen sociale koopwoningen

De koopprijsgrens voor sociale koop is gelijk aan de oude NHG-grens 2022 (prijspeil 2022: €355.000,-), en de betaalbaarheidsgrens, zoals door de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening is opgenomen in het programma Woningbouw (zie bekendmaking loskoppelen NHG en betaalbaarheidsgrens, d.d. 11 oktober 2022). Ook voor 2023 heeft de minister deze bepaald op €355.000,-.

Artikel 5 Instandhouding

De verhuurder moet de woning gedurende een minimale instandhoudingstermijn beschikbaar houden voor de doelgroep. De minimale instandhoudingstermijn voor sociale huurwoningen is bepaald op 25 jaar na de eerste ingebruikname. De minimale instandhoudingstermijn voor middeldure huurwoningen is bepaald op 10 jaar. Voor sociale koopwoningen is de minimale instandhoudingstermijn 5 jaar. Voor sociale koopwoningen geldt dat de instandhoudingstermijn in het Bro is begrensd op ten minste 1 jaar en ten hoogste 10 jaar. In deze verordening wordt een instandhoudingstermijn voor sociale koopwoningen van tenminste 5 jaar aangehouden.

Indien woningen binnen de gestelde termijnen worden onttrokken aan de opgelegde categorie, wordt in strijd gehandeld met de doelgroepenverordening. Als bijvoorbeeld een woning voor een te hoge huur wordt verhuurd gedurende die instandhoudingsperiode kan de gemeente handhavend optreden, bijvoorbeeld door het opleggen van een last onder dwangsom. Zie hiervoor artikel 7.

Artikel 6 Meldingsplicht

Om toezicht te kunnen houden op de naleving van het bepaalde in deze verordening is een jaarlijkse meldingsplicht opgenomen. Op deze wijze zal de naleving van deze verordening naar verwachting worden vergroot en kan tevens het gebruik en effect van deze verordening inzichtelijk worden gemaakt.

Aangezien de gemeente prestatieafspraken met corporaties vastlegt en het gebruikelijk is dat daarin bepalingen over de omvang van de woningvoorraad en eventuele mutaties van de woningvoorraad zijn vastgelegd, levert een meldingsplicht voor de corporaties een onnodige, dubbele administratieve last op. Om deze reden worden woningcorporaties ontheven van de meldingsplicht.

Artikel 7 Handhaving

Indien woningen binnen de instandhoudingstermijn worden onttrokken aan de opgelegde categorie, wordt in strijd gehandeld met deze verordening dan wel het bestemmingsplan waarin deze regeling is opgenomen. Als een huurwoning gedurende de instandhoudingstermijn bijvoorbeeld wordt verkocht of voor een te hoge huur wordt verhuurd, dan kan de gemeente handhavend optreden op grond van de toezichthoudende bevoegdheden in de Algemene wet bestuursrecht. Bijvoorbeeld door het opleggen van een last onder dwangsom.

Artikel 8 Hardheidsclausule

Dit artikel spreekt voor zich.

Artikel 9 Citeertitel en Inwerkingtreding

Dit artikel spreekt voor zich.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 19 december 2023

drs. M.J.F.J. Thijsen voorzitter

R.J. Puite griffier