

Verordening doelgroepen woningbouw Heemskerk 2023

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 Heemskerk;
- 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 tot ten hoogste € 1053,- per maand;
- 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. Aanvullend beschreven in artikel 7ad van het Bu Chw.

Hoofdstuk 2 Doelgroepen woningbouw

Artikel 2 Huur en koopprijsgrenzen

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 € 1.053,- per maand (prijspeil 1/1/2021).
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 € 355.000.
7. De in het eerste lid van dit artikel genoemde hoogste aanvangshuurprijs van een middeldure huurwoning wordt ieder opeenvolgend kalenderjaar vastgesteld op 140% van het bedrag dat is bepaald door toepassing van artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag.

Artikel 3 Doelgroepen

1. Als doelgroep voor sociale huurwoningen wordt aangemerkt huishoudens met een gezamenlijk inkomen tot maximaal de DAEB-norm.
2. Als doelgroep voor sociale koopwoningen wordt aangemerkt huishoudens met een gezamenlijk inkomen tot maximaal 1,50 maal de DAEB-norm.
3. Als doelgroep voor middeldure huurwoningen wordt aangemerkt huishoudens met een gezamenlijk inkomen tot maximaal 1,50 maal 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 ten minste 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 Intrekking

De Verordening doelgroepen woningbouw Heemskerk 2021 wordt ingetrokken.

Artikel 7 Overgangsbepalingen

Besluiten op grond van de Verordening doelgroepen woningbouw Heemskerk 2021 blijven na de inwerkingtreding van deze verordening gelden en worden gezien als besluiten krachtens deze verordening.

Artikel 8 Inwerkingtreding

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

Artikel 9 Citeertitel

Deze verordening wordt aangehaald als 'Verordening doelgroepen woningbouw Heemskerk 2023'.

*Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente
Heemskerk in zijn openbare vergadering van 14 december 2023*

de raad voornoemd,

de griffier,

de voorzitter,

Toelichting

Aanleiding en doel

Op 2 juni 2020 is de woonvisie 'Een thuis voor iedereen' vastgesteld. Hierin staat onder andere als opgave:

- Voldoende betaalbare woningen (koop en huur) voor mensen met een laag inkomen;
- Passende woonlasten bij het inkomensniveau van de bewoners;
- Mogelijkheden scheppen voor jonge starters.

Daarnaast staan in de woonvisie per prijsklasse streefopgaven van huur-en koopwoningen opgenomen.

Tevens staat opgenomen: Heemskerk onderzoekt of een doelgroepenverordening helpt om meer betaalbare woningen aan de voorraad toe te voegen. ... (inclusief typologie, eigendomsverhouding, beoogde doelgroep en instandhoudingstermijn). (blz. 27 van de woonvisie).

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 en middeldure 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 instandhoudings-termijnen.

De verordening regelt niet de toewijzing van dergelijke nieuwbouwwoningen aan individuele huishoudens. Een toewijzing vindt plaats op basis 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 Heemskerk.

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 middeldure huurwoning heeft een kale huurprijs vanaf de huurprijsgrens (liberalisatiegrens) tot € 1053,- per maand (prijspeil 1-1-2021). Indexering wordt ieder opeenvolgend kalenderjaar vastgesteld op 140% van het bedrag dat is bepaald door toepassing van artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag, de liberalisatiegrens.

Een sociale huurwoning mag alleen worden verhuurd onder de huurprijsgrens (liberalisatiegrens) tot € 752,- (prijspeil 1-1-2021).

Een sociale koopwoning heeft een koopprijs vrij op naam van ten hoogste € 355.000. Deze is gebaseerd op de door het rijk geïntroduceerde betaalbaarheidsgrens van 2023. Gebruik wordt gemaakt van de experimenteerruimte op basis van artikel 7ad van het Bu Chw, (Voorpublicatie tot wijziging van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet (eenentwintigste tranche). Hierin staat opgenomen:

- In afwijking van artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder e, van het Besluit ruimtelijke ordening geldt voor een sociale koopwoning de kostengrens, zoals vastgesteld in de Voorwaarden en Normen Nationale Hypotheek Garantie, als de ten hoogste koopprijs.
- Dit artikel is, voor zover de bestemmingsplannen, waarin toepassing is gegeven aan het eerste lid, worden vastgesteld voor 1 januari 2024 en het ontwerp van deze plannen ter inzage is gelegd voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet, van toepassing op de gemeenten:
 - o ab.Heemskerk;

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 € 752 (prijspeil 2021). De bovengrens voor een middeldure huurwoning is bepaald op € 1053,- (prijspeil 2021). Deze bovengrens is 140 % van de maximale aanvangshuurprijs van een sociale huurwoning.

Beide huurprijsgrenzen zijn per 1 januari 2021 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 indexering van de bovengrens is een gemeentelijke beleidskeuze. Deze indexering moet jaarlijks plaatsvinden. Gekozen is voor 140% van de maximale aanvangshuurprijs voor een sociale huurwoning.

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 € 752 (prijspeil 2021). 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 nieuw te bouwen sociale koopwoningen, sociale huurwoningen en voor middeldure huurwoningen. De afbakening van de doelgroepen vindt plaats door middel van maximale inkomensgrenzen. Deze afbakening doet niets af aan de bepalingen zoals opgenomen in de Woningwet artikel 48, eerste lid, waarin voor corporaties een (beperkte) afwijkingmogelijkheid is opgenomen.

Deze regeling blijft gelden en kan door corporaties worden toegepast. Gedurende een vastgelegde termijn (zie artikel 4) moet de woning voor deze doelgroepen in stand gehouden worden. Hierbij wordt aansluiting gezocht bij de inkomensgrenzen uit de huisvestingsverordening, die gelden voor toewijzing van sociale huurwoningen en voor nieuwe middeldure huurwoningen.

Tot de doelgroep voor een sociale huurwoningen behoren personen met een inkomen tot maximaal de DAEB-norm (tot € 40.024,- prijspeil 1-1-2021). Toewijzing vindt plaats binnen de kaders van de huisvestingsverordening.

Als doelgroep voor sociale koopwoningen worden aangemerkt huishoudens met een inkomen tot maximaal 1,50 keer de DAEB norm modaal en bedraagt op prijspeil 2020 € 60.036,- bruto per jaar. Als doelgroep voor middeldure huurwoningen worden aangemerkt huishoudens met een inkomen tot maximaal 1,50 keer de DAEB norm modaal en bedraagt op prijspeil 2020 € 60.036,- bruto per jaar.

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 minimaal 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.

Een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen kan worden geweigerd als die aanvraag in strijd is met het bestemmingsplan. Ook kan handhavend worden opgetreden vanwege gebruik van gronden of opstallen in strijd met het bestemmingsplan.