

Doelgroepenverordening gemeente Hilvarenbeek

De raad van de gemeente Hilvarenbeek;
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 13 november 2023;
gelet op de artikelen 147 en 149 van de gemeentewet en de artikelen 1.1.1 en 3.1.2 van het Besluit ruimtelijke ordening, artikel 7ad van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet en artikel 3.10 van de Regeling uitvoering Crisis- en herstelwet;

besluit:

vast te stellen de volgende:

Doelgroepenverordening gemeente Hilvarenbeek 202 3

Artikel 1 Begripsbepalingen

In deze verordening wordt verstaan onder:

- a. Aanvangshuurprijs: de huurprijs bij de start van de huurovereenkomst;
- b. College: het college van burgemeester en wethouders van Hilvarenbeek;
- c. Eerste ingebruikname: de datum waarop het verhuurde na bouwoplevering op grond van de huurovereenkomst aan de huurder ter beschikking wordt gesteld;
- d. Eigenaar: diegene die bevoegd is tot het in gebruik geven van, dan wel het treffen van voorzieningen aan een gebouw of gedeelte daarvan;
- e. Huishouden: een huishouden, bestaande uit een natuurlijke persoon en niet duurzaam gescheiden levende echtgenoot of geregistreerd partner, of degene die met hem een gezamenlijke huishouding voert of zal gaan voeren in de te huren of aan te kopen woning, al dan niet met kinderen;
- f. Huurprijs: de huurprijs als bedoeld in de Wet op de huurtoeslag;
- g. Inkomen: gezamenlijke verzamelinkomens als bedoeld in artikel 2.3 van de Wet inkomstenbelasting 2001 van de huurder of koper en de overige bewoners in de woongelegenheden die bij aanvang van de bewoning van die woongelegenheden meerderjarig zijn. Kinderen tellen hierbij niet mee tenzij zij medekoper zijn. Wanneer geen inkomstenbelasting wordt geheven geldt het belastbare loon volgens de Wet op de loonbelasting 1964;
- h. Middeldure huurwoning: huurwoning als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, onder j van het Besluit ruimtelijke ordening;
- i. Peiljaar: als 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; als 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;
- j. Sociale huurwoning: een huurwoning als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid onder d van het Besluit ruimtelijke ordening;
- k. Sociale koopwoning: een koopwoning, als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid onder e van het Besluit ruimtelijke ordening, met inachtneming van artikel 7ad van het Besluit uitvoering Crisis- en Herstelwet;

Artikel 2 Doelgroepen

1. De doelgroep voor sociale huurwoningen zijn huishoudens die op het moment van de start van de inschrijfprocedure voor de betreffende woning(en) een gezamenlijk huishoudeninkomen hebben van maximaal het inkomen als bedoeld in artikel 16, eerste lid van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015.
2. De doelgroep voor goedkope sociale koopwoningen als bedoeld in artikel 4, eerste lid zijn huishoudens die op het moment van de start van de inschrijfprocedure voor de betreffende woning(en) een gezamenlijk huishoudeninkomen hebben over het peiljaar van maximaal 1,25 maal het inkomen als bedoeld in artikel 16, eerste lid van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting.
3. De doelgroep voor betaalbare sociale koopwoningen als bedoeld in artikel 4, tweede lid zijn huishoudens die op het moment van de start van de inschrijfprocedure voor de betreffende woning(en) een gezamenlijk huishoudeninkomen hebben over het peiljaar van maximaal 1,5 maal het inkomen als bedoeld in artikel 16, eerste lid van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting.
4. De doelgroep voor middeldure huurwoningen zijn huishoudens die op het moment van de start van de inschrijfprocedure voor de betreffende woning(en) een gezamenlijk huishoudeninkomen hebben tot maximaal 1,5 maal het bedrag als bedoeld in het eerste lid.

5. In aanvulling op de definiëring van de doelgroepen naar inkomen kan het college in overleg met de ontwikkelaar/belegger bepalen dat de woningen in een bepaald project bij voorrang worden aangeboden aan huishoudens met (lokale en/of regionale) binding en/of aan ouderen met een AOW-gerechtigde leeftijd en/of die een sociale huurwoning achterlaten.

Artikel 3 Huurprijsgrenzen

1. De aanvangshuurprijs voor sociale huurwoningen bedraagt maximaal het bedrag bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag.
2. De aanvangshuurprijs voor middeldure huurwoningen bedraagt ten minste het bedrag bedoeld artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag en ten hoogste het bedrag zoals bedoeld in het vierde lid.
3. De in het eerste lid bedoelde aanvangshuurprijs voor sociale huurwoningen wordt jaarlijks per 1 januari geïndexeerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 27, eerste lid, van de Wet op de huurtoeslag.
4. De in het tweede lid bedoelde minimale aanvangshuurprijs wordt jaarlijks per 1 januari geïndexeerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 27, eerste lid, van de Wet op de huurtoeslag. De maximale aanvangshuurprijs voor middeldure huurwoningen bedraagt in 2023 € 1.021,02 en wordt jaarlijks per 1 januari geïndexeerd overeenkomstig het WWS-puntenstelsel (Woningwaarderingstelsel).
5. De huurprijs voor sociale huurwoningen dient gerekend vanaf de datum van eerste ingebruikname voor de doelgroep, gedurende de instandhoudingstermijn, zoals bedoeld in artikel 5, onder het bedrag bedoeld in het eerste lid van dit artikel te blijven.
6. De huurprijs van middeldure huurwoningen dient gerekend vanaf de datum van eerste ingebruikname voor de doelgroep, gedurende de instandhoudingstermijn, als genoemd in artikel 5, te blijven binnen de bandbreedte genoemd in het tweede lid van dit artikel.

Artikel 4 Koopprijsgrenzen

Sociale koopwoningen kennen de volgende maximale koopsomgrenzen en segmenten:

1. De verkoopprijs van goedkope sociale koopwoningen bedraagt maximaal € 236.600 v.o.n. Het college van burgemeester en wethouders kan deze prijsgrens aanpassen als de marktomstandigheden daar aanleiding toe geven.

Bij elke nieuwe verkoop binnen de instandhoudingstermijn zoals genoemd in artikel 5 is deze grens voor de verkoopprijs van toepassing.

2. De verkoopprijs van betaalbare koopwoningen bedraagt minimaal € 236.601 v.o.n. en maximaal € 390.000 v.o.n. (prijspeil 2024). De maximale koopprijs wordt jaarlijks aangepast aan de door het Rijk jaarlijks vastgestelde betaalbaarheidsgrens.

Bij elke nieuwe verkoop binnen de instandhoudingstermijn zoals genoemd in artikel 5 is deze grens voor de verkoopprijs van toepassing.

Artikel 5 Instandhoudingstermijn

1. Sociale huurwoningen moeten gedurende een termijn van ten minste 25 jaren na eerste ingebruikname beschikbaar blijven voor de doelgroep als bedoeld in artikel 2, eerste lid.
2. Goedkope en betaalbare sociale koopwoningen moeten gedurende een termijn van tenminste 10 jaren na eerste ingebruikname beschikbaar blijven voor de doelgroep als bedoeld in artikel 2, tweede lid.
3. Middeldure huurwoningen moeten gedurende een termijn van ten minste 15 jaren na eerste ingebruikname beschikbaar blijven voor de doelgroep als bedoeld in artikel 2, derde lid.

Artikel 6 Meldingsplicht

De verhuur van de sociale en de middeldure huurwoningen met huurprijsgrenzen als aangegeven in deze verordening dient gedurende de in artikel 4 van deze verordening gestelde instandhoudingstermijn, door of namens de eigenaar uiterlijk binnen vier weken na het tekenen van de huurovereenkomst door middel van een door het college voorgescreven formulier gemeld te worden bij het college van de gemeente Hilvarenbeek (bijlage 1).

Artikel 7 Hardheidsclausule

Het college kan één of meer artikelen van deze verordening buiten toepassing laten of daarvan ten gunste van de aanvrager afwijken, voor zover toepassing naar hun oordeel tot een bijzondere hardheid leidt.

Artikel 8 Inwerkingtreding

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

Artikel 9 Citeertitel

Deze verordening kan worden aangehaald als 'Doelgroepenverordening gemeente Hilvarenbeek 2023'.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van 14 december 2023.

de raad,

de griffier, de voorzitter,
de heer M. Janus de heer E.M.L. Weys

Toelichting

Aanleiding en doel

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) biedt gemeenten de mogelijkheid om in bestemmingsplannen regels op te nemen dat in het plangebied een bepaald percentage van de nieuwbouwwoningen gerealiseerd moet worden in aangegeven woningcategorieën. In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is vastgelegd voor welke categorieën dat kan: sociale huurwoningen, sociale koopwoningen, particulier opdrachtgeverschap en geliberaliseerde woningen voor de middenhuur.

In een verordening kan de gemeenteraad vervolgens vastleggen welke doelgroepen in aanmerking komen voor deze categorieën woningen (met uitzondering van het particulier opdrachtgeverschap). Deze 'doelgroepenverordening' vormt daarmee de juridische basis voor het doorvoeren van gemeentelijk woonbeleid in bestemmingsplannen. De verordening heeft alleen betrekking op nieuwbouw en op bestemmingsplannen, die ná de verordening zijn vastgesteld. De doelgroepen-verordening kan ook alleen worden toegepast als dat in het betreffende bestemmingsplan en het bijbehorende exploitatieplan is vastgelegd.

In de verordening zijn regels opgenomen voor de sociale huurwoning, de sociale koopwoning en de middeldure huurwoning. Voor de middeldure huurwoningen wordt de maximale aanvangs-huurprijs vastgelegd.

Door deelname aan het experiment van artikel 7ad van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet kan de koopprijs voor sociale koopwoningen, in afwijking van het Besluit ruimtelijke ordening, worden bepaald op een maximum van € 390.000 (prijspeil 2024). Daardoor is het mogelijk om in de verordening een prijsdifferentiatie op te nemen van 'goedkope' en 'betaalbare' sociale koopwoningen.

Verder regelt de verordening voor welke doelgroepen de te bouwen sociale en middeldure huurwoningen en sociale koopwoningen bedoeld zijn. De doelgroepen zijn bepaald aan de hand van inkomensgrenzen. Ook regelt de verordening voor elk van de categorieën dat ze gedurende een bepaalde periode beschikbaar moeten blijven voor de aangewezen doelgroepen. Dit zijn de instandhoudingstermijnen. De verordening regelt niet de toewijzing van de woningen.

Om zonder al te veel administratieve lasten inzicht te kunnen krijgen in de wijze van verhuur van de huurwoningen gedurende de voorgeschreven instandhoudingstermijn, is in de verordening een meldingsplicht bij het college opgenomen. In de bijlage is daar een standaardformulier voor opgenomen. Voor wat betreft de sociale koopwoningen zijn de afspraken die we met ontwikkelaars maken in de anterieure overeenkomst, voldoende voor de eerste verkoop. Dat wordt geborgd door die afspraken ook vast te leggen in de leveringsakte bij de notaris. We zullen de notaris(sen) die binnen de gemeente werkzaam zijn, op de hoogte brengen van de verordening, zodat er ook bij doorverkoop binnen de instandhoudingstermijn een toets aan de verordening kan plaatsvinden.

Artikelsgewijze toelichting

Artikel 1 Begripsbepalingen

Over het algemeen zal de beschrijving van de begrippen voor zich spreken. Er is, waar mogelijk aansluiting gezocht bij bestaande definiëringen in relevante regelingen.

Artikel 2 Doelgroepen

Dit artikel omschrijft de inkomensdoelgroepen voor nieuw te bouwen sociale huurwoningen, middeldure huurwoningen en voor de goedkope en betaalbare sociale koopwoningen.

De afbakening van de doelgroepen vindt plaats door middel van maximale inkomensgrenzen.

Voor de eenduidigheid is er voor gekozen om voor de doelgroepen hetzelfde inkomen als uitgangspunt te hanteren (artikel 16, eerste lid van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015). Voor de sociale huurwoningen hanteren we daarop een factor 1, voor de goedkope sociale koopwoningen de factor 1,25 en voor woningen in de middenhuur en de betaalbare koop een factor 1,5.

Gedurende de instandhoudingstermijn (zie artikel 4) moeten de woningen voor deze doelgroepen behouden blijven.

Het genoemde basisinkomen, en daarmee de afgeleiden daarvan, worden op grond van artikel 16, tweede lid van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 jaarlijks bij ministeriële regeling geïndexeerd.

Artikel 3 Huurprijsgrenzen

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 bepaald in het Bro. Deze zogeheten huurtoeslaggrens bedraagt € 808,06 (prijspeil 2023). Dit is tegelijk de minimale huurprijs voor een middeldure huurwoning. Op deze manier sluit het middeldure segment goed aan op het sociale huursegment. De bovengrens voor een middeldure huurwoning is voor 2023 bepaald op € 1.021,02.

De huurprijsgrenzen worden jaarlijks geïndexeerd. De maximale huurprijs voor een sociale huurwoning en daarmee 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 plaats door de rijksoverheid.

De indexering van de bovengrens van de middeldure huurwoningen is een gemeentelijke beleidskeuze. Gekozen is voor een indexering overeenkomstig het WWS-puntenstelsel (Woningwaarderingstelsel). Daarmee blijft de prijsgrens op gelijk niveau met die in de SRBT-Woondeal en het Addendum op de woonvisie.

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 huurverhogingen die de verhuurder doorvoert, mogen er niet toe leiden dat de huurprijs tijdens de instandhouding-stermijn hoger wordt dan de maximale aanvangshuurprijs die in enig jaar geldt. Er is dus een plafond voor de te vragen huurprijs gedurende de instandhoudingstermijn. De verordening regelt daarentegen niet de hoogte van de jaarlijkse huurverhoging die de verhuurder aan de huurders oplegt.

Artikel 4 Koopprijsgrenzen

Met de deelname aan het experiment van artikel 7ad van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet kan in de doelgroepenverordening een maximale koopprijs voor sociale koopwoningen gehanteerd worden van € 390.000 (prijspeil 2024). Om aansluiting te krijgen bij het streefwoningbouwkader van het Addendum op de woonvisie is voor de koopsector een onderscheid gemaakt tussen de 'goedkope' en de 'betaalbare' koopwoningen.

Voor de goedkope categorie is de bovengrens gelegd op € 236.600, gelijk aan het Addendum. Net als in het Addendum is hier geen vast prijsindexatie opgenomen, maar bepaald dat het college de maximale koopprijs kan aanpassen aan de marktomstandigheden.

Voor de betaalbare koop geldt als bovengrens voor 2024 € 390.000. Het Rijk stelt jaarlijks de 'betaalbaarheidsgrens' vast. De verordening volgt de grens die het Rijk vaststelt.

Artikel 5 Instandhoudingstermijn

De verhuurder c.q. verkoper moet de woningen gedurende de instandhoudingstermijn beschikbaar houden voor de aangewezen doelgroep.

De instandhoudingstermijn voor sociale huurwoningen is gesteld op minimaal 25 jaar na de eerste ingebruikname. Deze termijn sluit aan bij de termijn die ingevolge de artikelen 47 en 48 van de Woningwet voor de toegelaten instellingen geldt.

De instandhoudingstermijn voor middeldure huurwoningen is bepaald op 15 jaar. De aanvangshuurprijs van middeldure huurwoningen mag in die periode niet hoger mogen zijn dan de bovengrens die is vastgelegd in artikel 3 van deze verordening.

Voor de beide categorieën van sociale koopwoningen is gekozen voor de maximale instandhoudingstermijn, die het Bro mogelijk maakt: 10 jaar. Binnen deze periode moet worden (door)verkocht aan iemand die voldoet aan de omschreven doelgroep.

Als woningen gedurende de instandhoudingstermijn worden onttrokken aan de opgelegde categorie, wordt in strijd gehandeld met de verordening dan wel het bestemmingsplan, waarin deze regeling is opgenomen. Als een woning wordt verkocht of voor een te hoge huur wordt verhuurd, 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 6 Meldingsplicht

Om toezicht te kunnen houden op de naleving van de bepalingen in deze verordening is de plicht opgenomen om het aangaan van nieuwe huurovereenkomsten voor een woning gedurende de instandhoudingstermijn, bij het college te melden. Hiervoor is in bijlage 1 een formulier opgenomen.

Op deze manier wordt naleving van de verordening vergroot en kunnen we het gebruik en effect van de verordening beter monitoren en inzichtelijk maken.

Artikel 7 Hardheidsclausule

Het college kan in situaties waarin deze verordening niet of niet in redelijkheid voorziet een bijzondere voorziening treffen waarbij de bijzondere omstandigheden van een situatie wordt afgewogen.

Artikel 8 Inwerkingtreding

Dit artikel spreekt voor zich.

Artikel 9 Citeertitel

Dit artikel spreekt voor zich.

Bijlage 1: Formulier melding verhuur huurwoningen op grond van de Doelgroepenverordening gemeente Hilvarenbeek 2023

De verhuur van de sociale en de middeldure huurwoningen als bedoeld in de 'Doelgroepenverordening gemeente Hilvarenbeek 2023' moet gedurende de in instandhoudingstermijnen door of namens de eigenaar door middel van dit formulier gemeld te worden bij het college, binnen vier weken na het tekenen van de huurovereenkomst.

gegevens van de VERHUURDER (eigenaar / gemachtigde)

Naam en voorletters:

Adres:

Postcode en woonplaats:

Telefoon:

E-mailadres:

Bent u eigenaar of gemachtigde?

Gegevens van de VERHUURDE WONING

Adres:

Postcode en woonplaats:

Aanvangshuurprijs:

De verhuurder verklaart voor het aangaan van het huurcontract voor bovengenoemd adres, met voorgenoemde aanvangshuur de regels zoals aangegeven in de Doelgroepenverordening gemeente Hilvarenbeek 2023 gevolgd te hebben. Dit betekent dat de huurder van voorgenoemde woning behoort tot de doelgroep zoals omschreven in de Doelgroepenverordening gemeente Hilvarenbeek 2023.

De eigenaar, of diens gevolmachtigde, verklaart dit formulier volledig en naar waarheid te hebben ingevuld:

Datum:

Handtekening van de verhuurder: