

Doelgroepenverordening Gemeente Baarn 2023

De raad van de gemeente Baarn,
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 14 november 2023;
gelet op de behandeling in de raadscommissie- en raadsvergadering; gelet op artikel 147 en 149 van de Gemeentewet;
artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening; artikelen 1.1.1 en 3.1.2 van het Besluit ruimtelijke ordening,

Besluit: De Doelgroepenverordening Gemeente Baarn 2023 vast te stellen

HOOFDSTUK 1 ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 1 Begripsbepalingen

In deze verordening wordt verstaan onder:

1. Aanvangshuurprijs: de huurprijs bij de start van de huurovereenkomst;
1. Betaalbare koopwoning: een woning met een koopprijsgrens tot € 355.000 (2023), die jaarlijks door de rijksoverheid wordt vastgesteld;
2. College: het college van burgemeester en wethouders van Baarn;
3. CPI: Consumenten Prijs Index, de jaarlijkse landelijke gemiddelde inflatie, aan de hand waarvan huurverhogingen en grenzen worden berekend;
4. DAEB-norm: de inkomensgrens bedoeld in artikel 48, eerste lid van de Woningwet;
5. Huishouden: een alleenstaande, of twee of meer personen die hun hoofdverblijf in dezelfde woonruimte hebben en een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren;
6. Huurprijs: de prijs die bij huur per maand is verschuldigd voor het enkele gebruik van een woonruimte;
7. Inkomen: verzamelinkomen op basis van de Wet op de inkomstenbelasting 2001 of, wanneer geen inkomstenbelasting wordt geheven, het belastbaar loon volgens de Wet op de loonbelasting 1964;
8. Inkomensgrens: de grens zoals bedoeld in artikel 16 lid 1 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting;
9. Middeldure huurwoning: een huurwoning met een aanvangshuurprijs van ten minste het bedrag, bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag en niet meer dan € 1.123,13. Dit bedrag wordt jaarlijks door de rijksoverheid vastgesteld;
10. Sociale huurwoning: huurwoning die wordt verhuurd voor een prijs onder de jaarlijks vastgestelde liberalisatiegrens als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a van de Wet op de huurtoeslag;
11. Sociale koopwoning: koopwoning als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, onder e van het Besluit ruimtelijke ordening;
12. Verordening sociale woningbouw: de verordening als bedoeld in artikel 1.1.1, onder d en e van het Besluit ruimtelijke ordening;
13. Volkshuisvestingsprogramma 2023-2027: het meest recent vastgestelde beleidsdocument voor de woningbouw in de gemeente Baarn;
14. WWS: woningwaarderingstelsel.

Artikel 2. Huurprijsgrenzen sociale en middeldure huurwoningen

1. De aanvangshuurprijs voor sociale huurwoningen bedraagt maximaal het bedrag zoals bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a van de Wet op de huurtoeslag.
2. De in het eerste lid bedoelde maximale aanvangshuurprijs wordt jaarlijks geïndexeerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 12, tweede lid van het Besluit huurprijzen woonruimte.
3. De hoogte van de huurprijs van sociale huurwoningen dient gerekend vanaf de datum van eerste verhuur gedurende de instandhoudingstermijn zoals genoemd in artikel 5, eerste lid, onder het maximale bedrag te blijven zoals bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a van de Wet op de huurtoeslag. Dit geldt niet voor toepassing van de wettelijk toegestane inkomensafhankelijke huurverhoging.
- . 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 € 1.123,13 per maand (prijspeil 2023).
5. De in het derde lid en vierde lid bedoelde maximale aanvangshuurprijs wordt jaarlijks geïndexeerd aan de hand van de jaarlijkse indexering van het rijk.
6. De hoogte van de huurprijs van middeldure huurwoningen dient gerekend vanaf de datum van eerste verhuur gedurende de instandhoudingstermijn zoals genoemd in artikel 7, tweede lid, te blijven vallen binnen de bandbreedte zoals genoemd in het derde lid van dit artikel.

Artikel 3. Koopprijsgrens sociale koopwoningen

1. De aanvangskoopprijs voor sociale koopwoningen bedraagt maximaal het bedrag bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, onder e van het Besluit ruimtelijke ordening.

2. De hoogte van de aanvangskoopprijs van sociale koopwoningen dient gerekend vanaf de datum van eerste verkoop gedurende de instandhoudingstermijn zoals genoemd in artikel 5, derde lid, onder het maximale bedrag te blijven vallen zoals genoemd in het eerste lid van dit artikel.

Artikel 4 Prijs-/kwaliteitverhouding

Ten aanzien van de prijs en kwaliteit van sociale huurwoningen, middeldure woningen en sociale koopwoningen is het landelijke woningwaarderingstelsel bindend (WWS).

Artikel 5. Doelgroep

1. De doelgroep voor sociale huurwoningen zijn huishoudens die op het moment van de inschrijfprocedure van de betreffende woning een maximaal inkomen tot de inkomensgrens hebben (de jaarlijks vastgestelde DAEB-norm), € 44.035 voor eenpersoonshuishoudens en € 48.625 voor meerpersoonshuishoudens in 2023, tenzij hierover andere afspraken zijn gemaakt in de prestatieafspraken met woningbouwcorporaties.
2. De doelgroep voor middeldure huurwoningen zijn huishoudens die op het moment van de start van de inschrijfprocedure van de betreffende woning een maximaal gezamenlijk inkomen hebben tot 1,5 keer de DAEB-norm.
3. De doelgroep voor sociale koopwoningen zijn huishoudens die op het moment van de start van de inschrijfprocedure van de betreffende woning een maximaal gezamenlijk inkomen hebben tot 1,5 keer de DAEB-norm.
4. De doelgroep voor betaalbare koopwoningen zijn huishoudens die op het moment van de start van de inschrijfprocedure van de betreffende woning een maximaal gezamenlijk inkomen hebben tot 2 keer de DAEB-norm.

Artikel 6. Gemeentelijke beleidsnorm en verdeling

1. Voor het verlenen van planologische medewerking aan woningbouwprojecten wordt voor woningbouwprojecten uitgegaan van de norm van 70% sociale en betaalbare woningbouw met daar binnen de verdeling van 30% sociale huur en 40% betaalbaar (20% middeldure huur en 20% betaalbare koop).
2. In situaties waarin planologische medewerking nodig is om woningbouwprojecten te kunnen realiseren, is het college bevoegd te beoordelen of het behalen van het in lid 1 genoemde uitgangspunt realistisch is. Het college let daarbij op een evenwichtige toedeling van functies en stedenbouwkundig gewenste invulling, ligging en financiële haalbaarheid.
3. Indien het in lid 1 bedoelde uitgangspunt door het college niet als realistisch wordt beoordeeld, wordt uitgegaan van een financiële afdracht waarvan voor de berekening van de bedragen wordt uitgegaan van de in lid 1 genoemde norm en verdeling. Deze financiële compensatie wordt vastgelegd in een anterieure overeenkomst tussen gemeente en de initiatiefnemer.
4. Voor woningbouwprojecten van minder dan vijftien woningen mag van de in lid 1 genoemde norm en verdeling worden afgeweken op gegronde redenen. Bij aantallen van minder dan vijftien woningen geldt wel het uitgangspunt van de in lid 3 bedoelde financiële afdracht.
5. De regels voor afdracht zijn opgenomen in de Verordening sociale woningbouw van de gemeente Baarn.

Artikel 7. Instandhoudingstermijn

1. Sociale huurwoningen dienen gedurende een termijn van tenminste 25 jaren na eerste ingebruikname als sociale huurwoning voor de doelgroep beschikbaar te blijven.
2. Middeldure huurwoningen dienen gedurende een termijn van tenminste 25 jaren na de eerste ingebruikname als middeldure huurwoning voor de doelgroep beschikbaar te blijven.
3. Sociale koopwoningen dienen gedurende een termijn van tenminste 10 jaar na eerste ingebruikname als sociale koopwoning voor de doelgroep beschikbaar te blijven conform landelijke wetgeving.
4. Betaalbare koopwoningen dienen gedurende een termijn van tenminste 10 jaar na de eerste ingebruikname als betaalbare koopwoning voor de doelgroep beschikbaar te blijven. Dat wil zeggen dat de verkoopwaarde van deze woningen alleen kunnen worden verhoogd met de bedragen die jaarlijks door het rijk worden vastgesteld.
5. Voor alle sociale en betaalbare woningen in Baarn geldt dat deze als hoofdverblijf (inschrijving basis administratie gemeenten) moeten worden gebruikt door de doelgroep.

Artikel 8. Hardheidsclausule

Het college is bevoegd in gevallen waarin de toepassing van deze verordening naar hun oordeel tot een bijzondere hardheid leidt ten gunste van de aanvrager af te wijken van deze verordening.

Artikel 9. Overige bepalingen

1. Als ten aanzien van een project reeds afwijkende afspraken zijn gemaakt met de initiatiefnemer over de in deze verordening opgenomen onderwerpen en deze afspraken zijn vastgelegd in een (anterieure) overeenkomst dan gaan deze afspraken voor op het bepaalde in de verordening.

2. Het bepaalde in het eerste lid is tevens van toepassing als de onderhandelingen over de totstandkoming van een (anterieure) overeenkomst al in een zodanig vergevorderd stadium zitten, dat het in strijd is met de goede trouw van de precontractuele fase om deze af te breken.

Artikel 10. Inwerkingtreding

Deze verordening treedt in werking 1 dag na publicatie.

Artikel 11 Citeertitel

Deze verordening wordt aangehaald als: Doelgroepenverordening Gemeente Baarn 2023.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Baarn van 20 december 2023.

de griffier, C. Heusingveld
de voorzitter, M. Röell

Toelichting op de verordening

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) biedt gemeenten de mogelijkheid om in bestemmingsplannen te eisen dat een bepaald percentage van categorieën woningen worden gerealiseerd in nieuwbouwplannen. De woningbouwcategorieën zijn nader bepaald in het Besluit ruimtelijke ordening; sociale huurwoningen, sociale koopwoningen, particulier opdrachtgeverschap en geliberaliseerde woningen voor middeldure huur. Het Bro geeft aan dat wanneer deze categorieën gebruikt worden in een bestemmingsplan er een doelgroepenverordening vereist is. De doelgroepenverordening heeft primair betrekking op nieuwbouw. In de doelgroepenverordening worden de categorieën sociale huur, middeldure huur en sociale koop nader omschreven. Daarnaast geeft de doelgroepenverordening aan voor welke doelgroepen de te bouwen woningen bedoeld zijn aan de hand van inkomensgrenzen. Ook regelt de verordening dat de betreffende categorieën gedurende een bepaalde periode beschikbaar moeten blijven voor de daarvoor aangewezen doelgroepen.

Artikelsgewijze toelichting

Artikel 1. Begripsbepalingen

Omwille van de toepasbaarheid van deze verordening wordt het begrip “middeldure huurwoning” gehanteerd voor het begrip “geliberaliseerde woningen voor middenhuur” zoals toegepast in het Besluit ruimtelijke ordening. Bij 5. betekent het enkel gebruik van een woonruimte de huurprijs zonder servicekosten of voorschot nutsvoorzieningen (kosten voor verbruik van gas, water, elektriciteit of andere energie).

Artikel 2. Huurprijsgrenzen sociale huur en middeldure huur

In het Bro is de definitie van sociale huur opgenomen en ligt er een relatie met de Wet op de Huurtoeslag. Een sociale huurwoning mag alleen worden verhuurd tot aan de huurprijs tot € 808,06 (prijsspeil 2023). Indexering ligt vast in wetgeving, Besluit huurprijzen woonruimte. In het Bro is voor de categorie middenhuur alleen een minimum aanvangshuurprijs opgenomen. De gemeente bepaalt het maximum. De bovengrens voor een middeldure huurwoning is bepaald op €1123,13 (conform Volkshuisvestingsprogramma 2023). De indexering van de bovengrens is een gemeentelijke beleidskeuze. Gemeentelijke indexering gebeurt aan de hand van de consumentenprijsindex. Hierbij is aansluiting gezocht bij andere gemeenten die een doelgroepenverordening hebben vastgesteld.

Artikel 3. Koopprijsgrens sociale koop

Een sociale koopwoning heeft een koopprijs ‘vrij op naam’ van ten hoogste € 200.000. In het Bro is dit als maximumbedrag vastgesteld zonder indexering. De minister heeft aangekondigd dat zij voornemens is om deze maximale grens te wijzigen bij invoering van de Omgevingswet. Wanneer deze wijziging plaatsvindt zal de verordening mogelijk worden aangepast.

Artikel 4. Prijs-/ kwaliteitsverhouding

De gemeente Baarn wil dat nieuwe woningen voldoende woonkwaliteit hebben, ook op langere termijn. Om een goede prijs-kwaliteit te borgen moeten nieuw te bouwen sociale- en middeldure huurwoningen een minimale oppervlakte hebben die in verhouding is met de huurprijs. Hiervoor hanteren we het woningwaarderingstelsel.

Artikel 5. Doelgroep

Voor het bepalen van de doelgroep voor sociale huurwoningen is aansluiting gezocht met het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. Bedragen worden jaarlijks bij Ministeriele regeling gewijzigd. Voor de afbakening van de doelgroep voor middeldure huurwoningen worden maximale inkomensgrenzen gehanteerd. De definiëring van de doelgroep voor deze woningen wordt in het Bro bij



de gemeente gelegd. De gemeente kan immers het maximum bepalen. De doelgroep voor middeldure huurwoningen wordt gevormd door huishoudens met een inkomen tot 1,5 keer de DAEB-norm en bedraagt €66.053 bruto per jaar (prijspeil 2023). De definiëring van de doelgroep voor sociale koopwoningen wordt in het Bro eveneens bij de gemeente gelegd. De doelgroep van de sociale koopwoningen wordt gevormd door huishoudens met een inkomen tot 1,5 keer de DAEB-norm en bedraagt €66.053 bruto per jaar (prijspeil 2023). Voor betaalbare koopwoningen geldt de DAEB-norm van 2 keer de DAEB-norm.

Artikel 6. Gemeentelijke beleidsnorm en verdeling

De gemeentelijke beleidsnorm en verdeling hangt samen met het Volkshuisvestingsprogramma 2023-2027 en de Verordening sociale woningbouw Baarn 2023. Bij inwerkingtreding van dit programma en verordening gelden als uitgangspunt voor het woningbouwprogramma van nieuwbouwprojecten de beleidskeuzen uit het Volkshuisvestingsprogramma 2023-2027 die gericht zijn op doorstroming en het voorzien in een woningbehoefte voor starters en ouderen.

Artikel 7. Instandhoudingstermijn

De verhuurder moet de woning gedurende de instandhoudingstermijn beschikbaar houden voor de doelgroep. De instandhoudingstermijn voor sociale huurwoningen is bepaald op minimaal 25 jaar na de eerste ingebruikname en moet gedurende deze periode beschikbaar blijven voor de doelgroep. De periode is conform hetgeen in anterieure overeenkomsten is opgenomen. De instandhoudingstermijn voor middeldure huurwoningen is eveneens bepaald op 25 jaar. In de wet is geregeld dat de instandhoudingstermijn voor sociale koopwoningen maximaal 10 jaar is. In de verordening is opgenomen dat de instandhoudingstermijn voor sociale koopwoningen is gesteld op minimaal 10 jaar. Dit zelfde geldt voor betaalbare koopwoningen. Daarnaast is opgenomen dat alle sociale en betaalbare woningen als hoofdverblijf moeten worden aangemerkt door de doelgroep. Dit betekent dat woningen in dit segment niet als tweede woning kunnen worden gebruikt.

Artikel 8. Hardheidsclausule

Het college kan in gevallen waarin deze verordening niet of niet in redelijkheid voorziet een bijzondere voorziening treffen, waarbij de bijzondere omstandigheden van een geval zijn afgewogen.

Artikel 9. Overige bepalingen

Dit artikel spreekt voor zich.

Artikel 10. Citeertitel

Dit artikel spreekt voor zich.

Artikel 11. Inwerkingtreding

Dit artikel spreekt voor zich.