

Doelgroepenverordening Pijnacker-Nootdorp 2024

De raad van de gemeente Pijnacker-Nootdorp;

gezien het voorstel van het college van 14-11-2023 ;

gelet op de artikelen 147 en 149 van de Gemeentewet; artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening, de artikelen 1.1.1 en 3.1.2 van het Besluit ruimtelijke ordening en artikel 7ad van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet.

besluit:

vast te stellen de “Doelgroepenverordening Pijnacker-Nootdorp 2024”.

Artikel 1: Begrippen

Aanvangshuur: huurprijs bij de start van de huurovereenkomst.

Betaalbare koopwoning- laag: Een complete koopwoning, inclusief de grond/het appartementsrecht behorende bij de woning, keuken en badkamer, met een maximale koopsom van ten hoogste 80% van de betaalbare koopgrens als bedoeld in de Wijzigingswet Huisvestingswet 2014

Betaalbare koopwoning- hoog: een complete koopwoning, inclusief de grond/het appartementsrecht behorende bij de woning, keuken en badkamer, met een maximale koopsom tot en met de betaalbare koopgrens als bedoeld in de Wijzigingswet Huisvestingswet 2014

Eerste ingebruikname: de eerste bewoning - te berekenen vanaf de datum van inschrijving in de Basisregistratie Personen.

Huishouden: een persoon of groep van personen waarbij sprake is van continuïteit in de samenstelling en onderlinge verbondenheid (Parapluplan 2022);

Huurprijs: de huurprijs zoals omschreven in Artikel 1, tweede lid onder a, van de Huisvestingswet 2014;

Huishoudinkomen: rekeninkomen als bedoeld in artikel 1, aanhef en onderdeel i, van de Wet op de huurtoeslag;

Geliberaliseerde woningen voor middenhuur: woonruimten met een aanvangshuurprijs boven de huurprijsgrens die minder of gelijk is aan de volgens Uitvoeringsregeling huurprijzen woonruimten gestelde maximale huurprijs voor 186 punten.

Sociale huurwoning: een huurwoning met een aanvangshuurprijs onder de grens als bedoeld in art. 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag.

Artikel 2: Doelgroep Sociale huurwoningen

Als doelgroep voor Sociale huurwoningen worden aangemerkt huishoudens die op het moment van start van de inschrijfprocedure van de desbetreffende woning een Huishoudinkomen hebben niet hoger dan de voor het huishouden geldende inkomensgrens zoals vermeld in Artikel 16 Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015.

Artikel 3: Doelgroep Geliberaliseerde woningen voor middenhuur

Als doelgroep voor Geliberaliseerde woningen voor middenhuur worden aangemerkt Huishoudens die in het jaar voorafgaand aan het moment van de start van de inschrijfprocedure voor de desbetreffende woning(en) een gezamenlijk huishoudinkomen hebben die niet hoger is dan de inkomensgrens voor meerpersoonshuishoudens zoals vermeld in Artikel 10 onder 2. onder a. onder 3° van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte.

Artikel 4: Doelgroep betaalbare koopwoning-laag

1. Als doelgroep voor betaalbare koopwoning- laag worden aangemerkt Huishoudens die in het jaar voorafgaand aan het moment van de start van de inschrijfprocedure voor de desbetreffende woning(en) een gezamenlijk huishoudinkomen van maximaal € 66.000,- hebben.
2. De koper van een betaalbare koopwoning- laag dient de betreffende woning zelf te gaan bewonen.

Artikel 5: Doelgroep betaalbare koopwoningen-hoog

1. De doelgroep voor betaalbare koopwoning- hoog zijn Huishoudens die in het jaar voorafgaand aan het moment van de start van de inschrijfprocedure voor de desbetreffende woning(en) een gezamenlijk huishoudinkomen van maximaal € 78.000,- hebben.
2. De koper van een Betaalbare koopwoning- hoog dient de betreffende woning zelf te gaan bewonen.

Artikel 6: Instandhoudingstermijn

1. Sociale huurwoningen dienen gedurende ten minste 30 jaar na de eerste ingebruikname voor de doelgroep als Sociale huurwoning beschikbaar te blijven.
2. Geliberaliseerde woningen voor middenhuur blijven gedurende ten minste 15 jaar na de eerste ingebruikname voor de doelgroep beschikbaar.
3. Betaalbare koopwoningen-laag en -hoog blijven gedurende ten minste 10 jaar na de eerste ingebruikname voor de doelgroep beschikbaar

Artikel 7: Meldingsplicht

1. De verhuurder van woningen met een huurprijsgrens (sociale- en middenhuur) als bedoeld in deze verordening, meldt een mutatie gedurende de instandhoudingstermijn binnen vier weken na de ingangsdatum van het huurcontract bij het college. Daarbij wordt aangetoond dat de woning verhuurd is aan een huurder met een inkomen zoals bepaald in artikel 2 en 3 van deze verordening. Verstrekking van de hiervoor genoemde gegevens geschiedt via een door het college voorgeschreven elektronisch formulier.
2. Toegelaten instellingen als bedoeld in artikel 19, eerste lid van de Woningwet, die schriftelijk vastgelegde afspraken met het college hebben over de instandhouding van en eventuele mutaties in hun voorraad, zijn vrijgesteld van de meldingsplicht als bedoeld in het eerste lid.
3. De verkoop en doorverkoop van Betaalbare koopwoningen (-laag en -hoog) dient gedurende de in artikel 6, derde lid van deze verordening gestelde instandhoudingstermijn, door of namens de grondeigenaar uiterlijk binnen 4 weken na het ondertekenen van de koopovereenkomst gemeld te worden bij het college. Daarbij wordt aangetoond dat de woning is verkocht aan een koper met een inkomen zoals bepaald in artikel 4 of 5 van deze verordening. Verstrekking van de hiervoor genoemde gegevens geschiedt via een door het college voorgeschreven elektronisch formulier.

Artikel 8: Hardheidsclausule

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

Artikel 9: Toezicht bepaling

1. Het college toetst steekproefsgewijs of aan het bepaalde in deze verordening is voldaan.
2. Met het toezicht op de naleving van het bij of krachtens deze verordening bepaalde zijn belast de bij besluit van het college aangewezen personen.

Artikel 10: Citeertitel

Deze verordening wordt aangehaald als 'Doelgroepenverordening Pijnacker-Nootdorp 2024'.

Artikel 11: Inwerkingtreding

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

Vastgesteld in de openbare vergadering van 21 december 2023 .

*Arjen van der Lugt
griffier*

*Björn Lugthart
voorzitter*

Algemene toelichting

Aanleiding en doel

Er is binnen de gemeente Pijnacker-Nootdorp een schaarste aan betaalbare huur- en koopwoningen. Door zowel de gestegen bouwkosten als de gestegen verkoop- en huurprijzen is het lastig om betaal-

bare woningen te realiseren en te behouden. Vanuit zowel de Woonvisie als het Provinciaal en Rijksbeleid (Woondeal) bestaan er ambities om juist deze voorraad toe te voegen.

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. Lees hierna waar bestemmingsplannen staat dat ook het omgevingsplan wordt bedoeld na inwerkingtreding van de Omgevingswet. Deze percentages kunnen bepaald worden voor de categorieën sociale huur, middenhuur en sociale koop (lees betaalbare koop). De gemeente heeft een doelgroepenverordening nodig om deze eisen te kunnen stellen in nieuwe bestemmingsplannen en exploitatieplannen.

In de doelgroepenverordening definieert de gemeente Pijnacker-Nootdorp de doelgroepen voor sociale huur-, betaalbare koop- en middenhuur woningen door inkomensgrenzen. Daarbij wordt ook beschreven voor welke periode deze woningen behouden moeten worden voor deze segmenten en doelgroepen.

Doel van deze Doelgroepenverordening is om 1) te zorgen dat betaalbare huur- en koopwoningen daadwerkelijke gebouwd worden en 2) deze nieuwe woningen zo lang mogelijk financieel bereikbaar te houden voor de juiste doelgroepen.

De Doelgroepenverordening Pijnacker-Nootdorp 2024 vormt de wettelijke basis voor het doorvoeren van gemeentelijke woonbeleid in bestemmingsplannen en eventueel exploitatieplannen. Deze verordening geldt alleen voor nieuw te bouwen woningen die worden gebouwd op grond van bestemmingsplannen waarin op basis van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), en of straks onder de nieuwe Omgevingswet het Besluit Kwaliteit Leefomgeving (bkl), een minimum percentage woningencategorieën is bepaald. De doelgroepenverordening blijft onder het overgangsrecht van de Omgevingswet van kracht en wordt uiteindelijk opgenomen in het Omgevingsplan.

De Doelgroepenverordening regelt niet de toewijzing van deze categorieën nieuwbouwwoningen aan individuele huishoudens. De toewijzing van sociale huurwoningen plaats vindt op basis van de Huisvestingsverordening. En voor de toewijzing van de middeldure huurwoningen en sociale koopwoningen geldt vooralsnog geen vergunningplicht.

Artikelsgewijze toelichting

Artikel 1: begrippen

In deze verordening wordt het begrip 'betaalbare koopwoning laag' en betaalbare koopwoning hoog' gehanteerd voor de grens voor sociale koop. Hiermee wordt een onderscheid gemaakt tussen kleine 1-2 kamer woningen en woningen die iets ruimer zijn. Die eerste categorie is tot € 284.000 euro nog net bereikbaar in Pijnacker-Nootdorp.

Voor het begrip huishouden wordt de bestaande beschrijving uit het Parapluplan 2022 gevolgd.

Ter indicatie de koop- en huurprijsgrenzen voor 2023 zijn:

Sociale huur	Midden huur	Betaalbare koop laag	Betaalbare koop hoog
t/m € 808,06	186 punten = € 1123,13	0,8 * 355.000 = € 284.000	€ 355.000

Ter indicatie de inkomensgrenzen voor 2023 zijn:

Sociale huurwoning	Voor eenpersoonshuishoudens is dit maximaal € 44.035 Voor meerpersoonshuishoudens is dit maximaal € 48.625
Midden huur	Voor zowel 1- als meerpersoonshuishoudens is dit maximaal € 76.764
Betaalbare koop laag	Voor zowel 1- als meerpersoonshuishoudens is dit maximaal € 66.000
Betaalbare koop hoog	Voor zowel 1- als meerpersoonshuishoudens is dit maximaal € 78.000

Berekening per 08-11

Voorbeeld berekening € 78.000	Voorbeeld berekening € 77.000
Op dit moment geldt een rentepercentage tussen 4% en 4.5%	
Financieringslastpercentages 28,5%	Financieringslastpercentages 28%
Dat is een maandlast van € 1852,5	Dat is een maandlast van € 1796,66
Maximale hypotheek van € 374.784	Maximale hypotheek van € 363.488

De grens voor de betaalbare koop hoog € 355.000 + € 15.000 ligt daarmee op € 78.000

Artikel 2: Doelgroep sociale huurwoningen

Dit artikel omschrijft de doelgroepen voor sociale huurwoningen. Voor de sociale huur zijn de inkomensgrenzen wettelijk geregeld, dit wordt de Daeb-norm genoemd. Dit artikel wordt publiekrechtelijk geborgd via de lokale huisvestingsverordening.

Artikel 3: Doelgroep Geliberaliseerde woningen voor middenhuur

Dit artikel omschrijft de doelgroepen voor Geliberaliseerde woningen voor middenhuur. De inkomensgrens is gebaseerd op de grens voor de doelgroep "hoger middeninkomen" uit de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte. Dit artikel wordt publiekrechtelijk geborgd via het bestemmingsplan en zal worden overgenomen in onderliggende (anterieure)overeenkomsten. Bij niet nakoming van een dergelijke afspraak wordt een boete in rekening gebracht.

Artikel 4: Doelgroep betaalbare koopwoning-laag

Dit artikel wordt publiekrechtelijk geborgd via het bestemmingsplan en zal worden overgenomen in onderliggende (anterieure) overeenkomsten en van daar uit in het koopcontract van de woning. Bij niet nakoming van een dergelijke afspraak wordt een boete in rekening gebracht.

De hoogte van de maximale lening wordt ieder jaar op 1 januari bepaald door de gemeente. Uitgangspunt hierbij zijn de leennormen zoals die zijn opgenomen in de Tijdelijke regeling hypothecair krediet. En dan specifiek de tabel met de Financieringslastpercentages voor consumenten die de AOW-leeftijd nog niet hebben bereikt. De inkomensgrens wordt naar boven afgerond met € 1.000.

Dit artikel wordt publiekrechtelijk geborgd via het bestemmingsplan en zal worden overgenomen in onderliggende (anterieure)overeenkomsten en van daaruit in het koopcontract van de woning. Bij niet nakoming van een dergelijke afspraak wordt een boete in rekening gebracht.

Artikel 5: Doelgroep betaalbare koopwoningen-hoog

Bij het bepalen van de doelgroep voor een betaalbare koopwoning is gekeken naar de leencapaciteit van de koper. Daarbij is gekozen voor het minimale inkomen + € 15.000, dat iemand nodig heeft om een hypotheek te krijgen voor een betaalbare woning. De € 15.000 euro extra ruimte is genomen om de doelgroep niet meteen maximaal te laten lenen en om eventueel meerwerk te kunnen financieren.

De hoogte van de maximale lening wordt ieder jaar op 1 januari bepaald door de gemeente. Uitgangspunt hierbij zijn de leennormen zoals die zijn opgenomen in de Tijdelijke regeling hypothecair krediet. En dan specifiek de tabel met de Financieringslastpercentages voor consumenten die de AOW-leeftijd nog niet hebben bereikt. De inkomensgrens wordt naar boven afgerond met € 1.000.

Dit artikel wordt publiekrechtelijk geborgd via het bestemmingsplan en zal worden overgenomen in onderliggende (anterieure)overeenkomsten en van daaruit in het koopcontract van de woning. Bij niet nakoming van een dergelijke afspraak wordt een boete in rekening gebracht.

Artikel 6: Instandhoudingstermijn

Om een gelijk speelveld te creëren gelden de instandhoudingstermijnen voor alle woningbouwprojecten waarbij sociale huur, betaalbare koop (laag en hoog) en middenhuur wordt gerealiseerd. Dit geldt zowel voor ontwikkelingen van corporaties, beleggers of andere marktpartijen.

De eventuele huurverhogingen die de verhuurder doorvoert, mogen er niet toe leiden dat de huurprijs tijdens de instandhoudingstermijn hoger wordt dan de maximale aanvangshuurprijs die in dat jaar geldt. Indien woningen binnen de gestelde termijnen worden onttrokken aan de opgelegde categorie, wordt in strijd gehandeld met de doelgroepenverordening.

De instandhoudingstermijn en de zelfbewoningsplicht uit artikel 4, 5 en 6 worden opgenomen in de onderliggende (anterieure)overeenkomsten.

Artikel 7: Meldingsplicht

Om de administratieve lasten te beperken en toch inzicht te krijgen in de wijze van verkoop en verhuur van deze woningen gedurende de voorgeschreven instandhoudingstermijn, wordt een meldingsplicht opgenomen. Hiertoe wordt een formulier beschikbaar gesteld. De instandhoudingstermijnen van de betaalbare koopwoningen worden contractueel via een koppelbedding vastgelegd. De controle wordt daarmee door de notaris uitgevoerd.

Artikel 8: Hardheidsclausule

Het college kan van deze verordening afwijken als de toepassing ervan leidt tot bijzondere hardheid in een bepaald geval. Dat wil zeggen dat de toepassing van de verordening tot een onvoorzien en onredelijk benadelend gevolg zou leiden voor de betreffende verhuurder of verkoper waarop de verordening van toepassing is. De hardheidsclausule wordt slechts in uitzonderlijke gevallen toegepast. Er kan niet vooraf worden geconcretiseerd om welke gevallen en welke gevolgen het zal gaan. Dat de verordening

op zich genomen nadelig kan uitvallen voor een verhuurder of verkoper is geen reden voor toepassing van de hardheidsclausule.

Artikel 9: Toezicht bepaling

Wanneer 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 boete.

Het college toetst steekproefsgewijs of aan het bepaalde in deze verordening is voldaan. De gemeente kan via het transactiebestand en 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.

Artikel 10: Citeertitel

Dit artikel spreekt voor zich.

Artikel 11: Inwerkingtreding

Dit artikel spreekt voor zich.