

Beleid doelgroepen betaalbare woningbouw Leiderdorp 2025

Burgemeester en wethouders van de gemeente Leiderdorp;

Overwegende:

- dat de gemeente haar bijdrage wil leveren aan een betaalbare woningmarkt;
- dat het college op grond van de Omgevingswet de bevoegdheid heeft om regels te stellen met betrekking tot woningbouwcategorieën;
- dat de regels voldoen aan de voorschriften van de Omgevingswet en de bijbehorende regelgeving, zoals artikel 5.161c van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl);
- dat de voorwaarden voor betaalbare woningbouw is uitgewerkt in de "beleidsregel sociale woningbouw en middensegment Leiderdorp 2025".

B e s l u i t :

Vast te stellen de "Beleidsregel doelgroepen betaalbare woningbouw Leiderdorp 2025".

Artikel 1 Begripsbepalingen

In deze verordening en de daarop berustende bepalingen wordt verstaan onder:

- Betaalbare koopwoning:** koopwoning, inclusief keuken en badkamer, met een vrij-op-naamprijs van ten hoogste € 390.000 (prijspeil 2024), waarbij de instandhouding voor ten minste 10 jaar na ingebruikname is verzekerd. De in de vorige zin bedoelde bovengrens van € 390.000 wordt bij ministeriële regeling met ingang van elk kalenderjaar gewijzigd aan de hand van de consumentenprijsindex;
- College:** het college van burgemeester en wethouders van gemeente Leiderdorp;
- CPI:** Consumentenprijsindex alle huishoudens van het CBS;
- DAEB-norm:** de inkomensgrens bedoeld in artikel 48, eerste lid, van de Woningwet;
- DAEB-woningen:** (DAEB: Diensten van algemeen economisch belang) gereguleerde huurwoningen die onder de liberalisatiegrens vallen of een gereguleerd contract hebben. Ze zijn onderdeel van de sociale volkshuisvesting en worden vooral toegewezen aan mensen met een laag inkomen.
- Domotica:** woninggebonden technologische toepassing ter ondersteuning van het langer zelfstandig blijven wonen van senioren en gehandicapten, die het woongemak en -veiligheid verhogen en het zorgverlenen vergemakkelijken.
- Goedkope koopwoning:** koopwoning, inclusief keuken en badkamer, met een vrij-op-naamprijs tot € 280.000 (prijspeil 2024), waarbij de instandhouding voor ten minste 10 jaar na ingebruikname is verzekerd. De in de vorige zin bedoelde bovengrens van € 280.000 wordt elk kalenderjaar geïndexeerd aan de hand van de gemiddelde CAO loonstijging, tenzij een andere manier van indexatie wordt aangegeven vanuit het Rijk, dan houden we de Rijksmethode aan.
- Huishouden:** een alleenstaande, dan wel twee of meer personen die een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren of willen gaan voeren.
- Huishoudinkomen:** gezamenlijke verzamelinkomens als bedoeld in afdeling 2.5 van de Wet inkomstenbelasting 2001 van het huishouden van de woningzoekende, met uitzondering van kinderen in de zin van artikel 4 van de Algemene wet inkomensafhankelijke regelingen, met dien verstande dat in het eerste lid van dat artikel voor 'belanghebbende' wordt gelezen: 'huurder'.
- Huisvestingsvergunning:** een vergunning welke aangevraagd moet worden voor het bewonen van een sociale huurwoning of een woning in het middensegment;
- Huisvestingsverordening:** de vigerende huisvestingsverordening van de regio Holland Rijnland en indien van toepassing de vigerende 'Huisvestingsverordening Leiderdorp'.
- Huurprijsgrens:** jaarlijks te indexeren maximale huurprijs (€ 879,66 per maand, prijsspeil 2024) waarboven men niet meer in aanmerking komt voor huurtoeslag zoals omschreven in artikel 13, lid 1 sub a en lid 4 juncto artikel 27 van de Wet op de huurtoeslag.
- Inkomensgrens:** de grens zoals bedoeld in artikel 16 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting.
- Middeldure huurwoning:** woning met een aanvangshuurprijs hoger dan de jaarlijks te indexeren huurprijsgrens € 879,66 per maand, prijsspeil 2024) en niet meer dan de maximale huurprijsgrens die hoort bij 186 punten van het Woningwaarderingssstelsel (WWS) (berekend aan de hand van 'Bijlage I. bij het Besluit huurprijzen woonruimte'), met dien verstande dat de instandhouding in deze regeling ten minste 20 jaar na ingebruikname is verzekerd.
- Middensegment:** middeldure huurwoningen, sociale, goedkope en betaalbare koopwoningen.
- Particuliere verhuurder:** iedere huisvester (verhuurder) van een sociale woning niet zijnde een toegelaten instelling c.q. wooncorporatie.



- q. **Seniorenwoningen:** sociale huurwoningen van minimaal 65 m2 GBO die zonder trappen van buitenaf bereikbaar zijn en waarbij de primaire ruimtes (de keuken, het sanitair, de woonkamer en minimaal één slaapkamer) zich op dezelfde woonlaag bevinden. Deze woningen kunnen specifiek toegewezen worden aan de doelgroep 65+ers.
- r. **Sociale huurwoning:** huurwoning met een aanvangshuurprijs onder de grens als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag.
- s. **Sociale koopwoning:** een koopwoning, inclusief keuken en badkamer, met een vrij-op-naamprijs van ten hoogste € 220.000 (gemeentelijke kooprijsgrens 2024). De (sociale) kooprijsgrens wordt jaarlijks geïndexeerd door het college. Het uitgangspunt hierbij is een m2-prijs van maximaal € 4.000 (prijspeil 2024).
- t. **Vereveningsfonds:** geormerkte gelden in de reserve 'bouw en grondexploitatie' om sociale woningbouw te stimuleren.
- u. **Woning:** zelfstandig of onzelfstandige woonruimte.
- v. **Woningen geschikt voor senioren:** middeldure huurwoningen of goedkope of betaalbare koopwoningen van minimaal 65 m2 GBO die zonder trappen van buitenaf bereikbaar zijn en waarbij de primaire ruimtes (de keuken, het sanitair, de woonkamer en minimaal één slaapkamer) zich op dezelfde woonlaag bevinden.
- w. **Woonruimteverdeelsysteem:** systeem van voorzieningen, regels en normen aan de hand waarvan wordt bepaald in welke volgorde woningzoekenden, die hun belangstelling kenbaar hebben gemaakt voor aangeboden woonruimte, voor de huur van die woonruimte in aanmerking komen (<https://www.hureninhollandrijnland.nl/>).

Artikel 2 Huurrijsgrenzen

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 dient tenminste het bedrag bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag te blijven met een maximum van € 1.157,95 (prijspeil 2024). Dit is tot 187 punten van het woningwaarderingstelsel¹.
3. De in het eerste lid bedoelde aanvangshuurprijs en de in het tweede lid bedoelde minimale aanvangshuurprijs worden 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 maximale aanvangshuurprijs wordt jaarlijks per 1 januari geïndexeerd. De indexering start niet eerder dan op 1 januari van het jaar na het jaar waarin de eerste verhuur na oplevering plaatsvond indien de eerste verhuur na oplevering vóór 1 januari plaatsvindt. De indexering is gelijk aan 'de laagste van twee – de inflatie (CPI) of de CAO-loonontwikkeling - plus 1 procentpunt'.
5. De hoogte van de aanvangshuurprijs van sociale huurwoningen dient gerekend vanaf de datum van eerste verhuur na oplevering gedurende de instandhoudingstermijn zoals genoemd in artikel 8, met toepassing van het derde lid, op of onder het maximale bedrag bedoeld in het eerste lid van dit artikel te blijven.
6. De huurprijs van middeldure huurwoningen mag door de verhuurder jaarlijks worden geïndexeerd. De indexering is gelijk aan 'de laagste van twee – de inflatie (CPI) of de CAO-loonontwikkeling - plus 1 procentpunt'.
7. De hoogte van de huurprijs van middeldure huurwoningen dient gerekend vanaf de datum van eerste verhuur na oplevering gedurende de instandhoudingstermijn zoals genoemd in artikel 8, met toepassing van het derde en vierde lid, te blijven binnen de bandbreedte als bedoeld in het tweede lid van dit artikel.

Artikel 3 Koopprijsgrenzen

1. De verkoopprijs van sociale koopwoningen bedraagt maximaal € 220.000 (prijspeil 2024).
2. De verkoopprijs van goedkope koopwoningen bedraagt maximaal € 280.000 (prijspeil 2024).
3. De verkoopprijs van betaalbare koopwoningen bedraagt maximaal € 390.000 (prijspeil 2024).
4. De in het eerste lid bedoelde maximale verkoopprijzen worden jaarlijks per 1 januari geïndexeerd op basis van de consumentenprijsindex (CPI) van het CBS.
5. De in het tweede lid bedoelde maximale verkoopprijzen worden jaarlijks per 1 januari geïndexeerd aan de hand van de gemiddelde CAO loonstijging, tenzij een andere manier van indexatie wordt aangegeven vanuit het Rijk, dan wordt de Rijksmethode aangehouden, zie artikel 1 g.
6. De in het derde lid bedoelde maximale verkoopprijzen worden jaarlijks per 1 januari geïndexeerd op basis van de consumentenindex (CPI), zie artikel 1, lid a.

1) Woningen tot 187 punten in het woningwaarderingstelsel, prijsspeil 2024. Dit is de gedefinieerde puntengrens voor middeldure huurwoningen door de Rijksoverheid.



Artikel 4 Doelgroepen

1. De doelgroep voor sociale huurwoningen zijn huishoudens die op het moment van de inschrijfprocedure voor de desbetreffende woning een gezamenlijk huishoudinkomen hebben tot maximaal de DAEB-norm.
2. De doelgroep voor middeldure huurwoningen zijn huishoudens die op het moment van de start van de inschrijfprocedure voor de desbetreffende woning een gezamenlijk inkomen hebben van maximaal 1,5 keer de DAEB-norm (1,5 x € 52.671, prijspeil 2024).
3. De doelgroep voor sociale koopwoningen zijn huishoudens die op het moment van de start van de inschrijfprocedure voor de desbetreffende woning een gezamenlijk inkomen hebben van maximaal 1,2 keer de DAEB-norm (1,2 x € 52.671, prijspeil 2024).
4. De doelgroep voor goedkope koopwoningen zijn huishoudens die op het moment van de start van de inschrijfprocedure voor de desbetreffende woning een gezamenlijk inkomen hebben van maximaal 1,5 keer modaal jaarinkomen (1,5 x € 42.236, prijspeil 2024).
5. De doelgroep voor betaalbare koop zijn huishoudens die op het moment van de start van de inschrijfprocedure voor de desbetreffende woning een gezamenlijk inkomen hebben van maximaal twee keer modaal jaarinkomen (2 x € 42.236, prijspeil 2024).
6. De koper van een sociale, goedkope of betaalbare koopwoning dient de woning zelf te gaan bewonen. De verplichting van zelfbewoning is nader uitgewerkt in het beleid 'Zelfbewoning en anti-speculatiebeding'.

Artikel 5 Prijs-/oppervlakteverhouding

Ten aanzien van de prijs en kwaliteit van sociale huurwoningen, middeldure huurwoningen en goedkope en betaalbare koopwoningen is verplicht om de onderstaande prijs-/kwaliteitsverhouding toe te passen:

1. Een sociale huurwoning tot de kwaliteitskortingsgrens (€ 454,47 per maand, prijspeil 2024), als bedoeld in art. 20, eerste lid, van de Wet op de huurtoeslag, dient een woonoppervlakte van ten minste 30 m2 GBO te hebben.
2. Een sociale huurwoning tot de 1e aftoppingsgrens (€ 650,43 per maand, prijspeil 2024, bestemd voor 1/2 persoonshuishoudens), als bedoeld in art. 20, tweede lid, onder a van de Wet op de huurtoeslag, dient een woonoppervlakte van ten minste 45 m2 GBO te hebben.
3. Een sociale huurwoning tot de 2e aftoppingsgrens (€ 697,07 per maand, prijspeil 2024, bestemd voor huishoudens van drie of meer personen), als bedoeld in art. 20, tweede lid, onder b, van de Wet op de huurtoeslag, dient een woonoppervlakte van ten minste 50 m2 GBO te hebben.
4. Een sociale huurwoning boven de 2e aftoppingsgrens tot de grens, bedoeld in art. 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag (€ 879,66 per maand, prijspeil 2024) dient een woonoppervlakte van ten minste 50 m2 GBO te hebben.
5. De gebruiksoppervlakte (GBO) van een middeldure huurwoning bedraagt minimaal 55 m2.
6. Een sociale koopwoning heeft oppervlakte van tenminste 55 m2 GBO.
7. Een goedkope koopwoning heeft een oppervlakte van ten minste 60 m2 GBO.
8. Een betaalbare koopwoning heeft een oppervlakte van ten minste 65 m2 GBO.
9. De woningen als bedoeld in dit artikel zijn zelfstandige woningen en hebben tenminste 2 kamers.
10. Afwijken van de ondergrens via een maatwerkafpraak is alleen mogelijk als dit in lijn ligt met het gemeentelijk woonbeleid en/of woonzorgvisie (bijv. een afwijkend product voor studenten of bijzondere doelgroepen) en als de prijs/oppervlakte-verhouding redelijk is.

Artikel 6 Vereisten voor woningen voor senioren

Voor 'seniorenwoningen' en 'woningen geschikt voor senioren' is een aantal algemene vereisten gesteld. Deze zijn:

1. De woning is een nultredenwoning. Dat wil zeggen dat de woning vanaf de straat zonder traplopen is te bereiken (externe toegankelijkheid).
2. De woonkamer, de keuken, het toilet, de badkamer en ten minste één slaapkamer van de woning is zonder traplopen te bereiken (interne toegankelijkheid).
3. Onder binnendeuren zijn geen drempels aanwezig.
4. In de slaapkamer is ruimte voor verzorging aan bed.
5. Er is ruimte voor stalling van een scootmobiel, inclusief oplaadpunt.
6. De woning heeft zelfstandige en/of gemeenschappelijke buitenruimte.
7. Er is basisinfrastructuur voor domotica aanwezig.

Artikel 7 Differentiatie woningbouw

De differentiatie en voorwaarden van de nieuwbouw per woningbouwproject zijn vastgelegd in het 'beleid sociale woningbouw en middensegment 2025' van de gemeente Leiderdorp. Als er tussentijds wijzigingen plaatsvinden in de differentiatie wordt hierover een raadsbesluit genomen. Voor de differentiatie van de nieuwbouw verwijzen wij naar het op dat moment geldende raadsbesluit 'beleid sociale woningbouw en middensegment Leiderdorp'.



Artikel 8 Instandhoudingstermijn

1. Sociale huurwoningen dienen gedurende een termijn van tenminste 30 jaar na de eerste ingebruikname voor de doelgroep als sociale huurwoning beschikbaar te blijven.
2. Middeldure huurwoningen dienen gedurende een termijn van tenminste 20 jaar na de eerste ingebruikname voor de doelgroep als middeldure huurwoning in het middensegment beschikbaar te blijven.
3. Sociale, goedkope en betaalbare koopwoningen dienen gedurende een termijn van tenminste 10 jaar na de eerste ingebruikname voor de doelgroep als goedkope en betaalbare koopwoning beschikbaar te blijven en dient openbaar te worden aangeboden via een makelaar.

Artikel 9 Zelfbewoning en anti-speculatiebeding

Voor sociale, goedkope en betaalbare koopwoningen geldt een zelfbewoningsplicht en een anti-speculatiebeding. Dat is nader uitgewerkt in het 'Beleid zelfbewoning en anti-speculatiebeding'.

Artikel 10 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 11 Rapportageverplichting

1. Door of namens de eigenaar dient voor de verhuur van sociale of middenhuur woningen jaarlijks een rapportage te worden overlegd aan het college van burgemeester en wethouders om aan te tonen dat de huurprijzen nog in lijn zijn met deze verordening. De rapportage dient vergezeld te gaan met een goedgekeurde controleverklaring van een gecertificeerde registeraccountant. Dit geldt gedurende de in artikel 8 van deze verordening gestelde instandhoudingstermijn voor het betreffende woningsegment.
2. De in het eerste bedoelde rapportage dient uiterlijk op 1 april van het jaar volgende op het jaar van rapportage te zijn overlegd aan het college.
3. Het gestelde in dit artikel geldt niet voor toegelaten instellingen als bedoeld in artikel 19, eerste lid van de Woningwet.

Artikel 12 Overgangsbepaling

Bij de bouwplannen waar een intentieovereenkomst is aangegaan maar nog geen anterieure overeenkomst is gesloten, noch een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) is vastgesteld en waar ook nog geen wijziging van het omgevingsplan is vastgesteld, blijft de inzet van de gemeente om met de ontwikkelende partij afspraken te maken die uitgaan van de instandhoudingstermijnen zoals vastgelegd in dit beleid.

Artikel 13 Toezicht

Met het toezicht op de naleving van het bij of krachtens dit beleid bepaalde zijn belast de bij besluit van het college aangewezen personen.

Artikel 14 Inwerkingtreding

Dit beleid treedt in werking op de dag na die waarop zij bekend is gemaakt.

Artikel 15 Citeertitel

Dit beleid kan worden aangehaald als "Beleid doelgroepen betaalbare woningbouw Leiderdorp 2025".

Aldus vastgesteld in de vergadering van het college van burgemeester en wethouders van Leiderdorp 18 maart 2025.

Toelichting Beleid doelgroepen betaalbare woningbouw Leiderdorp 2025

Algemene toelichting

Sturing van doelgroepen onder de Omgevingswet

In de woondeals (Realisatieagenda Wonen Holland Rijnland) staan niet alleen het aantal te bouwen en transformeren woningen, maar ook de percentages betaalbare en sociale huurwoningen. Van gemeenten wordt verwacht dat ze deze woondeals waarmaken, door op de bouw van deze typen woningen te sturen en beschikbare (juridische) instrumenten beter en actiever in te zetten.

De woningmarkt en de regionale Woonagenda Holland Rijnland 2023 geven streefpercentages voor het aantal te bouwen woningen en de woningbouwcategorieën waarvoor de markt zonder sturing on-



voldoende bouwt. De gemeente kan sturen op de bouw van onder andere voldoende sociale huurwoningen, middeldure huurwoningen en sociale, goedkope en betaalbare koopwoningen door regels in het omgevingsplan op te nemen over de te realiseren categorieën woningen.

De sociale huurwoningen, middeldure huurwoningen en sociale, goedkope en betaalbare koopwoningen zijn bestemd voor doelgroepen. In het omgevingsplan kunnen deze doelgroepen en de termijn waarin de woningen voor de specifieke doelgroep in stand moeten worden gehouden worden omschreven. Het voorgaande regelt artikel 5.161c Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). De gemeente kan hiermee dus sturen op de woningmarkt.

Na de inwerkingtreding van de Omgevingswet per 1 januari 2024 kan de gemeente geen doelgroepenverordening meer vaststellen. Deze regels moet voldoen aan de voorschriften uit de Omgevingswet en bijbehorende regelgeving, waaronder artikel 5.161c van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Wil een gemeente sturen op de doelgroepen dan moeten deze regels tenminste voor de overgangsfase van het tijdelijk omgevingsplan in het (nieuwe deel van het) omgevingsplan te zijn verwerkt. Nieuw is dat met betrekking tot de categorie middeldure huurwoningen niet alleen een instandhoudingstermijn en een maximale aanvangshuurprijs moet worden bepaald, zoals onder de Wro het geval was, maar ook de doelgroep moet worden omschreven. Wat de vrije kavels betreft hoeven - net als onder de Wro - geen nadere bepalingen te worden opgenomen met betrekking tot de doelgroep of instandhoudingstermijn. De gemeente kan in het omgevingsplan percentages woningbouwcategorieën vaststellen voor een bepaalde locatie, een bepaald gebied of de hele gemeente. Regels over woningbouwcategorieën onder de Omgevingswet kunnen alleen de bouw van nieuwe woningen betreffen. Dit soort regels kan niet worden gesteld over bestaande woningen.

Dat de woningen ook daadwerkelijk worden gebouwd wordt niet afgedwongen met deze regels. Daarvoor is het instrument van de lokale huisvestingsverordening nodig of andere beleidsregels. Daarin kunnen voorwaarden en een vergunningstelsel voor de toewijzing van gecategoriseerde woonruimten aan woningzoekenden uit (onder meer) die doelgroep worden opgenomen. De Huisvestingswet is niet opgegaan in de Omgevingswet en ook de huisvestingsverordeningen zijn niet automatisch deel uit gaan maken van de tijdelijke omgevingsplannen.

In huisvestingsverordeningen wordt het gebruik van de fysieke leefomgeving, schaarste gereguleerd, zonder dat het gebruik leidt tot een wijziging van de fysieke leefomgeving. Zolang het motief van de regels het reguleren van schaarste is en er dus geen directe wijziging van de fysieke leefomgeving optreedt, wordt dat gebruik niet gereguleerd in het omgevingsplan.

Meer ruimte voor betaalbare en kleinere woningen

Uit het woningmarktonderzoek voor de Regionale Woonagenda Holland Rijnland 2023 (RWA HR) komt een duidelijke opgave naar voren om sterker in te zetten op betaalbaarheid. Wij vinden het daarbij van belang om doelgroepen met lage- en middeninkomens die in de huidige woningmarkt nauwelijks aan bod komen perspectief te bieden. Deze wens sluit ook goed aan bij de prioriteiten van de rijksoverheid zoals beschreven in de Nationale Woon- en Bouwagenda.

In het woningmarktonderzoek is ook gebleken dat de eerder afgesproken percentages niet voldoende zijn om aan de vraag te voldoen, laat staan de achterstanden in te lopen. In de RWA HR hebben we daarom een percentage van 30% sociale huur, 35% middensegment en 35% vrije sector woningen als voorwaarde bij nieuwbouwontwikkelingen afgesproken. Daarbij is het belangrijk dat sociale huurwoningen toegankelijk zijn voor de gehele doelgroep. Ook als deze door particulieren wordt verhuurd. Regionaal streven we er naar om te groeien naar 30% sociale huur in de woningvoorraad van de gemeente. Gelet op het percentage van ongeveer 23/24% voorraad sociale huurwoning in Leiderdorp, zetten wij in op een percentage van 35% voor sociale huurwoningen.

Opgave middeninkomens

Naast een groeiende behoefte aan sociale huur zien we ook een tekort aan woningen voor middeninkomens. Vooral de groep met een inkomen tussen de € 40.765 - € 71.000 per jaar zit in de knel. Ze komen namelijk niet in aanmerking voor een sociale huurwoning en kan door de gestegen huizenprijzen steeds moeilijker aan een koopwoning komen. De gemeenten binnen Holland Rijnland krijgen daarom ook ruimte om te sturen op dit middensegment. Het gaat hier om woningen in de volgende prijsklassen:

1. Middeldure huurwoningen met een huur tot € 1.157,95 per maand² ;

2) Woningen tot 187 punten in het woningwaarderingstelsel, prijspeil 1 juli 2024. Dit is de gedefinieerde puntengrens voor middeldure huurwoningen door de Rijksoverheid.



2. Sociale koopwoningen³ met een vrij-op-naamprijs tot € 220.000 (prijspeil 2024);
3. Goedkope koopwoningen met een vrij-op-naamprijs tot € 280.000 (prijspeil 2024);
4. Betaalbare koopwoningen met een vrij-op-naamprijs tot € 390.000 (prijspeil 2024).

Sociale koopwoningen als nieuw segment in de woningmarkt Leiderdorp

Voor veel starters en lagere inkomens zijn er nauwelijks (koop-)woningen beschikbaar en (financieel) bereikbaar. Om voor deze doelgroep de mogelijkheid te bieden van een koopwoning, voeren wij het segment in van sociale koopwoning. Met de invoering daarvan en de mogelijkheid om daar op te sturen, kan ook deze doelgroep een betaalbare woning kopen en profiteren van de voordelen van een koopwoning. Met de invoering van sociale koop, streven wij ernaar om jongeren langer te behouden voor onze gemeente.

Meer ruimte voor aandachtsgroepen

Ook willen we extra ruimte op de woningmarkt creëren voor de huisvesting van de bijzondere doelgroepen. Momenteel wordt rond de 20% van het beschikbare aanbod jaarlijks met voorrang toegewezen of direct bemiddeld aan bijzondere doelgroepen. Omdat deze groep ook licht stijgt binnen de sociale huuropgave van 35%, vraagt dat om een betere sturing op de woningmarkt. Afspraken over deze aandachtsgroepen werken wij nader uit in de prestatieafspraken met de woningcorporatie.

In dit beleid leggen wij maximale huur- en kooprijsgrenzen vast

Met dit beleid sturen wij op de categorieën sociale huurwoning, middeldure huurwoning en sociale, goedkope en betaalbare koopwoning. De maximale aanvangshuurprijs voor middeldure huurwoningen en de maximale koopgrens voor sociale, goedkope- en betaalbare koopwoningen worden hiermee vastgelegd. Door de doelgroepen te benoemen regelen wij ook voor welke doelgroep de betreffende woningen zijn bedoeld. De doelgroep wordt bepaald aan de hand van inkomensgrenzen. De beleidsregels regelen ook dat de sociale, de middeldure huurwoningen en de sociale, goedkope en betaalbare koopwoningen gedurende een bepaalde periode beschikbaar moeten blijven voor de doelgroep. Hiervoor zijn de minimale instandhoudingstermijnen opgenomen.

Artikelsgewijze toelichting

Artikel 1. Begripsbepalingen

De inhoud spreekt voor zich.

1 a. Dit lid beschrijft de definitie van betaalbare koop en het prijsindexcijfer wordt benoemd voor de jaarlijkse indexering van de bovengrens. Wij volgen het landelijk beleid en dat is dat deze bovengrens van een betaalbare koopwoning wordt geïndexeerd volgens de consumentenprijsindex (CPI). Daarmee wordt de herstellende koopkracht van huishoudens doorvertaald in de bovengrens voor betaalbare koopwoningen. Hiermee volgen we ook de regionale Woonagenda Holland Rijnland 2023.

1 n. middeldure huurwoning: omwille van de toepasbaarheid van deze verordening wordt het begrip 'middeldure huurwoning' gehanteerd voor het begrip 'geliberaliseerde woning voor middenhuur'.

Artikel 2. Huurrijsgrenzen

Dit artikel omschrijft de bandbreedte waarbinnen de huurrijsgrenzen van sociale en middeldure huurwoningen moeten blijven. Bij het bepalen van de maximale huurprijs voor een sociale huurwoning en 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 € 879,66 (prijspeil 2024). De bovengrens voor een middeldure huurwoning is bepaald op € 1.157,95 per maand (dat komt overeen met 186 punten van het woningwaarderingstelsel, prijspeil 1 juli 2024). Deze bovengrens is overeenkomstig de grens die gehanteerd wordt in de 'Regionale Woonagenda Holland Rijnland 2023'. De huurrijzen voor sociale huurwoningen worden jaarlijks op 1 januari geïndexeerd. De minimale aanvangshuurprijs voor een middeldure huurwoning 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.

De indexeringsgrondslag voor de middeldure huurwoningen is gekoppeld aan de loonontwikkeling

De jaarlijkse huurverhoging voor zelfstandige woningen die met een (qua huurrij) geliberaliseerde huurovereenkomst zijn verhuurd is sinds 1 mei 2021 wettelijk gemaximeerd. Tot 1 januari 2023 was die maximering gelijk aan "inflatie + 1 procentpunt". Per 2023 is de maximering met het oog op de hoge inflatie in 2022 gewijzigd. Vanaf 1 januari 2023 (tot 1 mei 2024) is de maximaal toegestane jaarlijkse huurverhoging gelijk aan "de laagste van twee - de inflatie of de CAO-loonontwikkeling - plus 1 procent-

3) Sociale koopwoningen: Het segmenten van sociale koopwoningen is nieuw in Leiderdorp. Met een kooprijsgrens van € 220.000 dragen wij bij aan de betaalbaarheid en maken wij koopwoningen bereikbaar voor de middengroep. De sociale koopwoningen kunnen, bij uitzondering, worden toegepast als alternatief voor sociale huurwoningen bij kleine ontwikkelingen.



punt" (Staatsblad 2022, 527). De indexering van de bovengrens van de middeldure huurwoningen start niet eerder dan op 1 januari van het jaar na het jaar waarin de eerste verhuur na oplevering plaatsvond. Vanaf 1 januari 2025 start de indexering sowieso. De huurverhogingen voor middeldure huurwoningen 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.

Artikel 3. Koopprijsgrenzen

Sub 1

Het Rijk heeft de grens voor sociale koopwoningen gelijk getrokken met de Nationale Hypotheekgarantiegrens (NHG). Deze grens bedraagt in 2024 € 435.000, maar wij vinden deze koopprijsgrens onbereikbaar voor de doelgroep. De gemeente heeft de vrijheid om een lagere koopprijsgrens voor sociale woningbouw toe te passen. Binnen de kaders van betaalbare koopwoningen voeren wij, naast de koopprijsgrens voor goedkope koop van € 280.000 (prijspeil 2024) en voor betaalbare koop van € 390.000 (prijspeil 2024), een nieuw segment van sociale koop in, waarbij wij de koopprijsgrens hebben bepaald op € 220.000. Uitgangspunt hierbij is een maximale m2-prijs van € 4.000. Hiermee maken wij de koopwoningmarkt ook bereikbaar voor de lagere middeninkomens.

Sub 2 en 3

De maximale koopprijsgrenzen voor goedkope en betaalbare koop worden jaarlijks per 1 januari door de Rijksoverheid bijgesteld.

Sub 4

De genoemde koopprijsgrens voor sociale koop wordt jaarlijks door de gemeente geïndexeerd op basis van de consumentenprijsindex (CPI) van het CBS.

Sub 5 en 6

De indexering sluit aan bij de Regionale Woonagenda Holland Rijnland 2023.

Artikelen 4. Doelgroepen

Deze artikelen omschrijven de doelgroepen voor nieuw te bouwen sociale huurwoningen en middeldure huurwoningen. De afbakening van de doelgroep vindt plaats door middel van een maximale inkomensgrens. Deze afbakening doet niets af aan de bepalingen zoals opgenomen in de Woningwet artikel 48, eerste lid, waarin voor corporaties (Toegelaten instellingen) een (beperkte) afwijkingsmogelijkheid is opgenomen. Deze regeling blijft gelden en kan door corporaties worden toegepast. Gedurende een vastgelegde termijn (zie artikel 8) moet de woning voor deze doelgroep in stand gehouden worden. Hierbij wordt aansluiting gezocht bij de inkomensgrenzen uit de regionale huisvestingsverordening, die gelden voor toewijzing van sociale huurwoningen.

Sub 1

Tot de belangrijkste doelgroep voor sociale huurwoningen behoren huishoudens met een (gezamenlijk) inkomen tot maximaal de DAEB-norm (inkomensgrens meerpersoonshuishoudens sociale huur 2024, € 52.671). Toewijzing vindt plaats conform de landelijke Regels van toewijzing naar inkomen. Bijbehorende inkomensgrenzen worden jaarlijks bij ministeriële regeling vastgesteld.

Sub 2

Tot de doelgroep voor middeldure huurwoningen behoren huishoudens met een inkomen tot maximaal 1,5 keer de DAEB-norm (1,5 x de inkomensgrens meerpersoonshuishoudens sociale huur ad € 52.671 = € 79.006,50, prijsspeil 2024). Door hierbij naar een wettelijke norm te verwijzen en er een vaste berekening aan te koppelen, hoeven prijsstijgingen/prijswijzigingen niet te resulteren in het aanpassen van deze regels.

Sub 3

Tot de doelgroep voor sociale koopwoningen behoren huishoudens met een inkomen tot maximaal 1,2 keer de DAEB-norm (1,2 x de inkomensgrens meerpersoonshuishoudens sociale huur ad € 52.671 = € 63.205,20, prijsspeil 2024).

Sub 4

Tot de doelgroep voor goedkope koopwoningen behoren huishoudens met een inkomen tot maximaal 1,5 keer modaal jaarinkomen (1,5 x modaal inkomen in 2024 à € 42.236 is € 63.354). Dit inkomen past eveneens binnen de maximaal haalbare hypotheek mogelijkheden voor deze doelgroep. Door hierbij naar een wettelijke norm te verwijzen en er een vaste berekening aan te koppelen, hoeven prijsstijgingen/prijswijzigingen niet te resulteren in het aanpassen van de verordening.

Sub 5



Tot de doelgroep voor betaalbare koopwoningen behoren huishoudens met een inkomen tot maximaal twee keer modaal jaarinkomen (2 x modaal inkomen in 2024 à € 42.236 is € 84.472).

Het Rijk heeft de betaalbaarheidsgrens voor nieuwbouwwoningen per 1 januari 2024 geïndexeerd van € 355.000 naar € 390.000. Met deze betaalbaarheidsgrens maken starters en mensen met modale inkomens geen kans op een betaalbare nieuwbouwwoning. Om een betaalbare koopwoning te kunnen kopen is een (gezamenlijk) inkomen nodig van tenminste € 83.000, ruim twee keer modaal inkomen van € 42.236 (prijspeil 2024). Met twee keer modaal inkomen blijft een betaalbare koopwoning bereikbaar met een maximale leencapaciteit voor de hypotheek.

Artikel 5. Prijs-/oppervlakteverhouding

De gemeente Leiderdorp 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 staat met de huurprijs. Hiervoor is een aantal staffels ingesteld. De sociale huurwoningen starten bij een minimale gebruiksoppervlakte van 30 m² (bij een aanvangshuur tot de kwaliteitskortingsgrens). Deze woningen (tot de kwaliteitskortingsgrens) zijn met name bestemd voor de huisvesting van kwetsbare doelgroepen, zoals: uitstromers uit intramurale voorzieningen zoals de Maatschappelijke Opvang en Beschermd wonen, de Jeugdzorg en spoedzoekers en eventueel studenten. Woningen in de middeldure huur starten bij een minimale gebruiksoppervlakte van 55 m² (bij een maximale aanvangshuur vanaf de liberalisatiegrens, overeenkomstig artikel 1n van deze verordening). Voor een sociale koopwoning geldt een minimale oppervlakte van 55 m², voor een goedkope koopwoning bedraagt dat minimaal 60 m² en voor een betaalbare koopwoning 65 m² GBO. De woningen moeten minimaal twee kamers hebben. Lid 9. geeft het college de mogelijkheid om maatwerk toe te passen, als een ontwikkeling daarom vraagt.

Artikel 6. Woningen voor senioren

In het vervolg op de Nationale Woon- en Bouwagenda heeft het ministerie van BZK aangegeven om de Regionale Realisatieagenda's te verrijken door afspraken te maken over ouderenhuisvesting omdat de vergrijzing sneller toeneemt dan dat de woningmarkt en de woonomgeving zich daarop kan aanpassen. Ook in Leiderdorp is sprake van een toenemende vergrijzing en zorgvraag. Om de broodnodige doorstroming op de woningmarkt te bewerkstelligen en om de zorg beschikbaar en betaalbaar te houden, is het essentieel dat we inzetten op de realisatie van voldoende geschikte woningen voor ouderen. Het Rijk wil daar graag afspraken overmaken, om de inzet op de nieuwbouw van ouderenhuisvesting te borgen. Opname van dit artikel geeft de gemeente de mogelijkheid om daar beter op te sturen.

Artikel 7. Differentiatie woningbouw

Het vinden van een woning voor de juiste doelgroep is een moeilijke opgave. Het toevoegen van de juiste woningen vergroot de keuzevrijheid voor de diverse doelgroepen. Daarnaast krijgen starters op de woningmarkt meer kans als de doorstroming op gang komt. Met het 'beleid sociale woningbouw en middensegment Leiderdorp' differentiëren wij in de verschillende woningbouwsegmenten en leggen wij voorwaarden vast voor een betaalbare woningmarkt in Leiderdorp. Dat is de basis voor sturing op de woningmarkt en de doelgroepen. Als er tussentijds wijzigingen plaatsvinden in de differentiatie wordt hierover een raadsbesluit genomen. Voor de differentiatie van de nieuwbouw verwijzen wij naar het op dat moment geldende raadsbesluit 'beleid sociale woningbouw en middensegment Leiderdorp'.

Artikel 8. Instandhoudingstermijn

De verhuurder moet de woning gedurende een minimale instandhoudingstermijn beschikbaar houden. De minimale instandhoudingstermijn voor sociale huurwoningen is bepaald op 30 jaar na de eerste ingebruikname. De minimale instandhoudingstermijn voor middeldure huurwoningen is bepaald op 20 jaar na de eerste ingebruikname en voor goedkope en betaalbare koopwoningen op 10 jaar. Daarmee sluiten wij aan op de 'Regionale Woonagenda Holland Rijnland 2023'. De huurprijzen van sociale en middeldure huurwoningen mogen in die periode niet hoger zijn dan de bovengrens die is vastgelegd in artikel 1r en 1n van dit beleid. De huurprijs van sociale, goedkope en betaalbare koopwoningen zal in de periode niet hoger mogen zijn dan de bovengrens die is vastgelegd in artikel 1. a., g. en s. van deze regeling.

Als woningen binnen de gestelde termijnen worden onttrokken aan de opgelegde categorie, wordt in strijd gehandeld met deze beleidsregels. Als bijvoorbeeld een woning wordt verkocht aan een eigenaar-bewoner dan wel 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 14.

De instandhoudingstermijn geldt niet voor woningcorporaties (toegelaten instellingen). De verkoopregels van sociale huurwoningen voor toegelaten instellingen zijn wettelijk al geregeld. Toegelaten instellingen zijn op dit gebied dus al gebonden aan landelijke regelgeving.



Artikel 9. Zelfbewoning en anti-speculatiebeding

De koper van een sociale, goedkope of betaalbare koopwoning dient deze woning zelf te gaan bewonen. Wij voeren daar een zelfbewoningsplicht voor in. Daarnaast voeren wij een anti-speculatiebeding in voor de genoemde koopwoningen.

Een zelfbewoningsplicht houdt in dat een koper van een woning gedurende een bepaalde periode verplicht is om de woning zelf te bewonen. Er zijn wel uitzonderingen mogelijk waarbij een koper dat niet verplicht hoeft te doen. Maar in beginsel mag de koper de woning echter niet verhuren in die periode.

Een zelfbewoningsplicht kan worden opgelegd in de vorm van een kettingbeding. In dat geval wordt de opvolgende koper dan voor de resterende tijd van de zelfbewoningsplicht aan die plicht gebonden. De doorverkoop van de woning vindt dan plaats tijdens de duur van de zelfbewoningsplicht. Dat is verder uitgewerkt in het 'Beleid zelfbewoningsplicht en anti-speculatiebeding'.

Een anti-speculatiebeding houdt in dat de koper van een woning deze gedurende de instandhoudings-termijn niet mag verkopen. Verhuren of het op korte termijn verkopen (speculatie) van de woning wordt daarmee tegengegaan. Het doel is dat de woningen daadwerkelijk bewoond gaan worden door de beoogde doelgroep vanuit het woonbeleid. Het anti-speculatiebeding is verder uitgewerkt in het 'Beleid zelfbewoningsplicht en anti-speculatiebeding'.

Het invoeren van zelfbewoningsplicht in combinatie met een anti-speculatiebeding zorgt ervoor dat de eigenaar van een woning verplicht wordt de woning zelf te bewonen. Daarmee wordt tegengegaan dat de woning als beleggingsobject wordt gebruikt.

Artikel 10. 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 het beleid tot een onvoorzien en onredelijk benadelend gevolg zou leiden voor de betreffende verhuurder waarop deze regels van toepassing zijn. De hardheidsclausule wordt slechts in uitzonderlijke gevallen toegepast. Dat het beleid op zich genomen nadelig kan uitvallen voor een verhuurder is geen reden voor toepassing van de hardheidsclausule. Wel zou bijvoorbeeld een verhuurder om volkshuisvestelijke redenen kunnen verzoeken om toepassing van de hardheidsclausule.

Artikel 11. Rapportageverplichting

Om te bewaken dat verhuurders zich houden aan het beleid doelgroepen betaalbare woningbouw Leiderdorp en de in het omgevingsplan verankerde verdeling naar sociale- en middenhuurwoningen en de bijbehorende huurprijzen dienen deze jaarlijks aan het college te rapporteren. Van de verhuurders met tien of meer woningen wordt gevraagd dat zij de rapportage op een aantal momenten gedurende de instandhoudingstermijn laten controleren en goedkeuren door een accountant.

In het derde lid is bepaald dat toegelaten instellingen niet aan het college hoeven te rapporteren. Toegelaten instellingen zijn al gebonden aan landelijke regelgeving omtrent het verantwoorden van hun bezit.

In geval van het overtreden van bepaling uit dit beleid, waaronder deze rapportage verplichting, kan het college handhavend optreden. Ook in het geval dat uit controle van de aangeleverde gegevens in de rapportage blijkt dat een bepaling uit dit beleid door verhuurder wordt overtreden kan het college handhavend optreden. Het handhaven zal in beginsel bestaan uit het toepassen van een last onder dwangsom die is gericht op het beëindigen van de geconstateerde overtreding. Om ervoor te zorgen dat een dwangsom voldoende afschrikkende werking heeft zal deze worden gesteld op een veelvoud van het potentieel financieel gewin dat verhuurder mogelijk kan bereiken door zich niet aan het bepaalde in de verordening te houden.

Artikel 12. Overgangsbepaling

Dit artikel spreekt voor zich.

Artikel 13. Toezicht

Indien woningen binnen de gestelde termijnen worden onttrokken aan de opgelegde categorie, wordt in strijd gehandeld met het beleid doelgroepen betaalbare woningbouw Leiderdorp. Als bijvoorbeeld een woning wordt verkocht aan een eigenaar-bewoner dan wel voor een te hoge huur wordt verhuurd gedurende die instandhoudingsperiode, kan de gemeente handhavend optreden, bijvoorbeeld door het opleggen van een last onder dwangsom.

Artikel 14. Inwerkingtreding verordening

Dit artikel spreekt voor zich.

Artikel 15. Citeertitel



Dit artikel spreekt voor zich.