

Verordening doelgroepen woningbouw Uithoorn

De raad van de gemeente Uithoorn;

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 28 november 2019, nr. 2019-044978

Artikel 1 Definities

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 de gemeente Uithoorn;
- c. DAEB-norm: de inkomensgrens bedoeld in artikel 48, eerste lid, van de Woningwet;
- d. Eerste ingebruikname: de datum waarop het verhuurde na bouwoplevering op grond van de huurovereenkomst aan de huurder ter beschikking wordt gesteld;
- e. Huishouden: alleenstaande dan wel twee personen met of zonder kinderen, die een gemeenschappelijke huishouding voeren of wensen te voeren;
- f. Huurprijs: de prijs die bij huur per maand is verschuldigd voor het enkele gebruik van een woonruimte;
- g. Inkomen: rekeninkomen als bedoeld in artikel 1, aanhef en onder i van de Wet op de huurtoeslag;
- h. Middeldure huurwoning: huurwoning als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, onder j van het Besluit ruimtelijke ordening;
- i. Sociale huurwoning: huurwoning als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, onder d van het Besluit ruimtelijke ordening.

Artikel 2 Huurprijsgrenzen

1. De aanvangshuurprijs voor sociale huurwoningen bedraagt ten hoogste het bedrag als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag.
2. 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 € 900,-.
3. De in het eerste lid bedoelde maximale aanvangshuur en de in het tweede lid bedoelde minimale aanvangshuur wordt jaarlijks per 1 januari geïndexeerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 12, tweede lid van het Besluit huurprijzen woonruimte.
4. De in het tweede lid bedoelde maximale aanvangshuur wordt jaarlijks per 1 januari geïndexeerd overeenkomstig de consumentenprijsindex van het Centraal Bureau voor de Statistiek.
5. De hoogte van de huurprijs van middeldure huurwoningen dient gerekend vanaf de eerste ingebruikname gedurende de instandhoudingstermijn zoals genoemd in artikel 4, met toepassing van het derde en vierde lid, te blijven vallen binnen de bandbreedte genoemd in het tweede lid.

Artikel 3 Doelgroep

1. Als doelgroep voor sociale huurwoningen worden huishoudens met een maximaal inkomen als bedoeld in artikel 16, eerste lid, onder a en b van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, aangemerkt.
2. Als doelgroep voor middeldure huurwoningen worden aangemerkt huishoudens met een inkomen tot maximaal 1,5 keer de DAEB-norm.

Artikel 4 Instandhoudingstermijn

1. Sociale huurwoningen dienen gedurende een termijn van tenminste 25 jaar na de eerste ingebruikname voor de doelgroep beschikbaar blijven.
2. Middeldure huurwoningen dienen gedurende een termijn van tenminste 20 jaar na de eerste ingebruikname voor de doelgroep beschikbaar te blijven.

Artikel 5 Meldingsplicht

1. De verhuur van woningen met een huurprijsgrens als bedoeld 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 voorgeschreven formulier gemeld te worden bij het college.
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 sociale- en middeldure huurwoningen, zijn vrijgesteld van de meldingsplicht als bedoeld in het eerste lid.

Artikel 6 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 7 Citeertitel

Deze verordening wordt aangehaald als “Verordening doelgroepen woningbouw Uithoorn”.

Artikel 8 Inwerkingtreding

Deze verordening treedt in werking op de dag na bekendmaking.

Ondertekening

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van Uithoorn van 28 november 2019, nr. S 2.3

de griffier,

de voorzitter,

(dhr. mr. J.H. van Leeuwen)

(dhr. P.J. Heiliegers)

Toelichting

Aanleiding en doel

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. De doelgroepenverordening vormt daarmee de wettelijke basis voor het doorvoeren van gemeentelijk woonbeleid in bestemmingsplannen. De doelgroepenverordening heeft alleen betrekking op nieuwbouw.

Sinds 1 juli 2017 kan, door een wijziging in het Besluit ruimtelijke ordening, de gemeente ook sturen op de toevoeging van de categorie middeldure huurwoningen. Deze mogelijkheid, de woningbouwplannen en de volkshuisvestelijke doelen van de gemeente Uithoorn vormen de uitgangspunten voor deze doelgroepenverordening.

Om de doelgroepenverordening toe te passen moet dit in het betreffende bestemmingsplan en/of het bijbehorende exploitatieplan vastgelegd worden. Alleen dan kan de doelgroepenverordening worden toegepast.

In deze verordening zijn de sociale huurwoning en de middeldure huurwoning opgenomen. De maximale aanvangshuurprijs voor middeldure huurwoningen wordt hiermee vastgelegd. Deze grens moet de gemeente bepalen. De doelgroepenverordening regelt tevens voor welke doelgroepen de te bouwen sociale en middeldure huurwoningen bedoeld zijn. De doelgroepen worden bepaald aan de hand van inkomensgrenzen. Ook regelt de verordening dat de sociale huurwoning en de middeldure huurwoning gedurende een bepaalde periode beschikbaar moeten blijven voor de daarvoor aangewezen doelgroepen. Dit zijn de instandhoudingstermijnen.

De verordening regelt niet de toewijzing van deze categorieën nieuwbouwwoningen aan individuele huishoudens. De toewijzing van sociale huurwoningen vindt plaats op basis van de Huisvestingsverordening. Voor de middeldure huurwoningen geldt geen vergunningplicht. Om zonder onnodige administratieve lasten toch inzicht te kunnen krijgen in de wijze van verhuur van deze woningen gedurende de voorgeschreven instandhoudingstermijn, wordt in deze verordening een meldingsplicht bij burgemeester en wethouders opgenomen. Hiertoe zal een elektronisch formulier beschikbaar worden gesteld.

Artikelsgewijze toelichting

Artikel 1 Definities

Met het enkele gebruik van een woonruimte bij de definitie van 'huurprijs' onder f wordt bedoeld de huurprijs zonder servicekosten of voorschot nutsvoorzieningen.

Omwille van de leesbaarheid van deze verordening wordt onder h het begrip 'middeldure huurwoning' gehanteerd voor het begrip 'geliberaliseerde woning voor middenhuur', zoals toegepast in het Besluit ruimtelijke ordening.

Artikel 2 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. Momenteel bedraagt deze zogeheten huurtoeslaggrens € 720,42 (prijsspeil 2019). Bij het bepalen van de minimale huurprijs voor een middeldure huurwoning is eveneens aansluiting gezocht bij de bestaande huurtoeslaggrens van € 720,42 (prijsspeil 2019), zoals bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag. Op deze wijze moet bereikt worden dat een goede aansluiting van het middeldure huursegment op het sociale huursegment ontstaat. De bovengrens voor een middeldure huurwoning is bepaald op € 900 (prijsspeil 2019). Hierbij is aansluiting gezocht bij actie 2 van het Actieplan Wonen.

Beide huurprijsgrenzen worden jaarlijks per 1 januari 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 jaarlijks plaats door de rijksoverheid, al is deze grens reeds een aantal jaren bevroren. De indexering van de bovengrens voor een middeldure huurwoning is een gemeentelijke beleidskeuze. Gekozen is voor een jaarlijkse indexering van de maximale huurprijs van € 900,- (prijspeil 2019) op basis van de consumentenprijsindex van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS).

De beschikbaarheid voor de doelgroep van middeldure huurwoningen wordt geborgd door de bepalingen 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 van middeldure huurwoningen gedurende de instandhoudingstermijn. Hiermee wordt tegengegaan dat een woning dicht onder de maximale aanvangshuurprijs wordt aangeboden en vervolgens een jaarlijkse huurverhogingen wordt doorgevoerd die hoger is dan een indexering op basis van de consumentenprijsindex.

Voor sociale huurwoningen is weliswaar een maximale aanvangshuurprijs in de verordening bepaald, maar wordt geen plafond voor de te vragen huurprijs gesteld. Voor sociale huurwoningen zijn de maximale huurprijzen immers wettelijk bepaald. Door wettelijk toegestane huurverhogingen kan het overigens wel voorkomen dat de huurprijs in de loop der jaren hoger komt te liggen dan de maximaal toegestane aanvangshuurprijs. Dit fenomeen ontstaat bijvoorbeeld door de inkomensafhankelijke huurverhoging en komt nu ook al voor in de sociale huur.

Deze verordening regelt daarentegen niet de hoogte van de jaarlijkse huurverhoging die de verhuurder aan de huurders oplegt.

Artikel 3 Doelgroep

Dit artikel omschrijft de doelgroepen voor nieuw te bouwen sociale huurwoningen alsmede voor nieuw te bouwen middeldure huurwoningen. De afbakening van de doelgroepen vindt plaats door middel van maximale inkomensgrenzen. Gedurende de instandhoudingstermijn (zie artikel 4) moeten de woningen voor deze doelgroepen behouden blijven. Hierbij wordt aansluiting gezocht bij de inkomensgrenzen uit de bestaande wet- en regelgeving gericht op de activiteiten van corporaties, te weten de Woningwet en het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV) 2015.

In het eerste lid van artikel 3 worden als doelgroep voor sociale huurwoningen huishoudens met een maximaal inkomen als bedoeld in artikel 16, eerste lid onder a en b van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, aangemerkt. Hieruit volgt dat corporaties van de door hen aangeboden woongelegenheden:

a. ten minste 80% verhuren aan huishoudens met inkomen tot € 38.035 (prijspeil 2019); en

b. ten hoogste 10% verhuren aan huishoudens met een inkomen tot € 42.436 (prijspeil 2019).

Deze laatstgenoemde inkomensgrens, volgend uit artikel 16, eerste lid onder b van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, is nog van kracht tot en met 2020 en zal tot die tijd als het maximale inkomen van de doelgroep voor sociale huurwoningen worden gehanteerd. Bij ongewijzigd beleid zal de doelgroep na die tijd worden bepaald aan de hand van de inkomensgrens als bedoeld in artikel 16, eerste lid onder a van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. Tenslotte beschikken corporaties op grond van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 over 10% vrije ruimte ten aanzien van de bepalingen over de huishoudens aan wie zij hun woongelegenheden aanbieden, maar dat kan uiteraard niet als maatstaf dienen bij het bepalen van de doelgroep in deze verordening.

In het tweede lid van artikel 3 worden als doelgroep voor middeldure huurwoningen huishoudens met een inkomen tot maximaal 1,5 keer de DAEB-norm aangemerkt. Hieruit volgt dat nieuw te bouwen middeldure huurwoningen door aanbieders verhuurd moeten worden aan huishoudens met

een inkomen tot $(1,5 \times € 38.035 =) € 57.052,50$ (prijspeil 2019). Door het aanmerken van deze inkomens als doelgroep voor middeldure huurwoningen wordt getracht om huishoudens met een dergelijk inkomen te voorzien van passende woonruimte, waar zij veelal tussen de wal en het schip raken. Op grond van dit inkomen komt men immers niet in aanmerking voor een sociale huurwoning, maar dit inkomen is veelal ook ontoereikend voor het huidige dure aanbod van koopwoningen en vrije sector huurwoningen.

Voor alle genoemde inkomens geldt dat deze jaarlijks worden geïndexeerd conform artikel 27 Wet op de huurtoeslag. Dit ingevolge artikel 16 Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en artikel 18 lid 5 Wet op de huurtoeslag.

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 moet blijven voor de doelgroep. De instandhoudingstermijn voor middeldure huurwoningen is bepaald op 20 jaar. De aanvangshuurprijs van middeldure huurwoningen zal in die periode niet hoger mogen zijn dan de bovengrens die is vastgelegd in artikel 2 van deze verordening. Indien woningen binnen de instandhoudingstermijn worden onttrokken aan de opgelegde categorie, wordt in strijd met deze verordening gehandeld. Als een woning bijvoorbeeld wordt verkocht dan wel voor een te hoge huur wordt verhuurd gedurende de instandhoudingstermijn, kan de gemeente daar handhavend tegen optreden op grond van de toezichthoudende bevoegdheden in de Algemene wet bestuursrecht, bijvoorbeeld door het opleggen van een last onder dwangsom.

Artikel 5 Meldingsplicht

Om toezicht te kunnen houden op de naleving van het bepaalde in deze verordening is een meldingsplicht bij het aangaan van een nieuwe huurovereenkomst van een woning gedurende de instandhoudingstermijn opgenomen. Hiertoe zal een webformulier beschikbaar worden gesteld. Een kopie van de huurovereenkomst dient bij het daarvoor beschikbaar gestelde formulier te worden gevoegd. Op deze wijze kan op een laagdrempelige en effectieve wijze het gebruik en effect van deze verordening inzichtelijk worden gemaakt.

Aangezien de gemeente jaarlijks prestatieafspraken met de corporaties vastlegt en het gebruikelijk is dat daarin bepalingen over de omvang van de woningvoorraad en eventuele mutaties van de woningvoorraad zijn vastgelegd, levert een meldingsplicht voor de corporaties een onnodige, dubbele administratieve last op. Om deze reden worden corporaties ontheven van de meldingsplicht.

Artikel 6 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 worden afgewogen.

Artikel 7 Citeertitel

Dit artikel spreekt voor zich.

Artikel 8 Inwerkingtreding

Dit artikel spreekt voor zich.