

Registratienummer:

De raad van de gemeente Bloemendaal;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 17 oktober 2023,

gelet op artikel 147 en 149 van de Gemeentewet,

gelet op artikel 1.1.1 eerste lid van het Besluit ruimtelijk verordening,

gezien het advies van de commissie Samenleving op 6 december 2023,

besluit vast te stellen de:

Verordening doelgroepen Bloemendaal 2023

Artikel 1. Begripsbepalingen

In deze verordening wordt verstaan onder:

- a. Aanvangshuurprijs: huurprijs bij de start van de huurovereenkomst;
- b. College: college van burgemeesters en wethouders van gemeente Bloemendaal;
- c. DAEB-norm: de inkomensgrens bedoeld in artikel 48, eerste lid, van de Woningwet;
- d. Huishouden: persoon of groep personen die een huishouding voert, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling;
- e. Huurprijs: de prijs die bij huur per maand is verschuldigd voor het enkele gebruik van een woonruimte;
- f. Inkomen: rekeninkomen als bedoeld in artikel 1, aanhef en onder i van de Wet op de huurtoeslag;
- g. Middeldure huurwoning: huurwoning als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, onder j van het Besluit ruimtelijke ordening, tot ten hoogste 187 woningwaarderingssysteem (WWS) punten (kale huur, €1.175,72 p/m, 2023);
- h. Sociale huurwoning: huurwoning als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, onder d van het Besluit ruimtelijke ordening;
- i. Sociale koopwoning: koopwoning zoals genoemd in artikel 1.1.1, eerste lid, onder e van het Besluit ruimtelijke ordening.

Artikel 2. Huur en koopprijsgrenzen

1. De aanvangshuurprijs voor sociale huurwoningen bedraagt maximaal het bedrag bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op huurtoeslag;
2. De aanvangshuurprijs voor middeldure huurwoningen bedraagt bij eerste verhuring tenminste het bedrag als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op huurtoeslag en tot ten hoogste 187 WWS punten (€1175,72 p/m, kale huur, 2023);
3. De aanvangshuurprijs voor middeldure huurwoningen bedraagt bij de tweede en daarna volgende verhuringen tenminste het bedrag bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag en ten hoogste de maximale aanvangshuurprijs die van toepassing was in het jaar van eerste verhuring als bedoeld in het tweede lid en vanaf dat jaar geïndexeerd volgens het vijfde lid plus één-procentpunt en indien de huurprijs van de laatste huurder lager is, ten hoogste de huurprijs die de laatste huurder verschuldigd was
4. De in 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 huurtoeslag.
5. De in het tweede lid en derde lid bedoelde maximale aanvangshuurprijs wordt jaarlijks per 1 januari volgens de landelijke richtlijnen;

6. De hoogte van de aanvangshuurprijs van sociale huurwoningen dient gerekend vanaf de datum van eerste verhuur gedurende de instandhoudingstermijn zoals genoemd in artikel 4, met toepassing van het vierde lid, onder het maximale bedrag bedoeld in het eerste lid te blijven;
7. De hoogte van de huurprijs van middeldure huurwoningen dient gerekend vanaf de datum van eerste verhuur gedurende de instandhoudingstermijn zoals genoemd in artikel 4, met toepassing van het vijfde lid, te blijven vallen binnen de bandbreedte genoemd in het tweede lid en derde lid.
8. De hoogte van de huurprijs van een sociale huurwoning dient gerekend vanaf de datum van eerste verhuur gedurende de instandhoudingstermijn zoals genoemd in artikel 4, eerste lid, onder het bedrag te blijven als genoemd in artikel 13, eerste lid, onder a. van de Wet op de huurtoeslag.
9. Het derde lid is niet van toepassing indien de huurverhoging wordt toegepast op grond van artikel 252 a van het Burgerlijk Wetboek 7 voor huishoudens met een inkomen boven de DAEB-norm.
10. De hoogte van de koopprijsgrens van een sociale koopwoning is €355.000,- (prijspeil, 2023). De minimale grens wordt jaarlijks geïndexeerd volgens de landelijke richtlijnen.

Artikel 3. Doelgroepen

1. Als doelgroep voor sociale huurwoningen wordt aangemerkt huishoudens met een inkomen tot maximaal de DAEB-norm.
2. Als doelgroep voor middeldure huurwoningen wordt aangemerkt huishoudens met een inkomen tot maximaal 1,5 maal de DAEB-norm.

Artikel 4. Instandhoudingstermijn

1. Sociale huurwoningen blijven gedurende ten minste 50 jaar na de eerste ingebruikname voor de doelgroep beschikbaar.
2. Sociale koopwoningen blijven gedurende ten hoogste 10 jaar na de eerste ingebruikname voor de doelgroep beschikbaar.
3. Middeldure huurwoningen blijven gedurende ten minste 25 jaar na de eerste ingebruikname voor de doelgroep beschikbaar.

Artikel 5. Hardheidsclausule

Het college kan in bijzondere gevallen ten gunste afwijken van de bepalingen in deze verordening, als toepassingen van deze verordening tot onbillijkheden van overwegende aard leidt.

Artikel 6. Citeertitel

Deze verordening wordt aangehaald als 'Verordening doelgroepen woningbouw Bloemendaal 2023'.

Artikel 7. Inwerkingtreding

Deze verordening treedt in werking één dag na publicatie in het Gemeenteblad.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 21-12-2023.

De griffier,

De voorzitter,

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.

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. De verordening regelt ook dat de sociale en de middeldure huurwoningen gedurende een bepaalde periode beschikbaar moeten blijven voor de daarvoor aangewezen doelgroepen. Hiervoor zijn de minimale instandhoudingstermijnen opgenomen.

De verordening regelt niet de toewijzing van dergelijke nieuwbouwwoningen aan individuele huishoudens. De toewijzing vindt plaats op basis van de huisvestingsverordening. De huisvestingsverordening geeft bepalingen over de woonruimteverdeling. Partijen, buiten de toegelaten instellingen, die in nieuwbouwprojecten naast middeldure huurwoning ook sociale huurwoningen realiseren, worden er vooraf op gewezen dat de toewijzing van al deze huurwoningen plaats zal moeten vinden met inachtneming van de regels voor woonruimteverdeling die gelden in de gemeente Bloemendaal.

Artikelsgewijze toelichting

Artikel 1 Definities

De inhoud van a. tot en met e. en g. spreekt voor zich. Bij f. betekent het enkele gebruik van een woonruimte de huurprijs zonder servicekosten of voorschot nutsvoorzieningen. Omwille van de toepasbaarheid 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 Huur en kooprijsgrenzen

Dit artikel omschrijft de bandbreedte waarbinnen 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. Daarmee sluit de grens aan bij het de bedragen zoals genoemd in artikel 1.1.1, eerste lid onder d en j van het Besluit ruimtelijke ordening. Die grens bedraagt € 808,06 (prijsspeil 2023). De bovengrens voor een middeldure huurwoning is bepaald op € 1.175,72 (prijsspeil 2023). Deze bovengrens is overeenkomstig de grens die gehanteerd wordt in het wetsvoorstel betaalbare huur 187 WWS punten.

De huurprijzen 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 beschikbaarheid voor de doelgroep gedurende de minimale instandhoudings-termijn wordt geborgd door de bepalingen in het vijfde en zesde lid van artikel 2. Deze verordening regelt niet de hoogte van de jaarlijkse huurverhoging die de verhuurder aan de huurders voorlegt, wel dat de huur binnen de bandbreedte moet blijven gedurende de instandhoudingstermijn.

Voor sociale huurwoningen gelden landelijke regels voor huurverhogingen en dient de aanvangshuurprijs gedurende de minimale instandhoudingstermijn steeds binnen de in de verordening bepaalde bandbreedte te blijven. Dit is vastgelegd in het vierde lid. Als gevolg van de wettelijk toegestane maximale huurverhoging kan de huur boven de maximale aanvangshuurprijs uitkomen, maar dient bij een nieuwe verhuuring weer binnen de bandbreedte gestart te worden.

In het vijfde lid is geregeld dat de jaarlijkse verhoging van de huurprijs van een middeldure huurwoning er niet toe mag leiden dat de huurprijs buiten de bandbreedte zoals genoemd in het eerste lid terecht komt. Er is derhalve altijd een plafond voor de te vragen huurprijs in de instandhoudingstermijn.

Gebaseerd op het Schaarste-onderzoek uitgevoerd door Stec Group, afgerond op 25 juli 2023, getiteld Schaarsteonderzoek Bloemendaal, wordt geconcludeerd dat in de gemeente Bloemendaal een tekort is aan woningen die aansluiten op de mogelijkheden voor lage- en middeninkomens. De passende woningvoorraad voor lage inkomens is slechts circa 52% van de omvang van de inkomensgroep. Ook is het aandeel van aangeboden of verkochte woningen in de gemeente Bloemendaal met een WOZ-waarde tot €355.000 slechts 6%. Met de verwachte toenames van het aantal huishoudens met een laaginkomen, komt mogelijk de betaalbaarheid van de woningvoorraad nog verder onder druk. Middels de deze verordening zal het aanbod in zijn totaliteit voor deze groep op korte termijn niet verder afnemen.

Artikel 3 Doelgroep

Dit artikel omschrijft de doelgroepen voor nieuw te bouwen sociale huurwoningen en voor middeldure huurwoningen. De afbakening van de doelgroepen vindt plaats door middel van maximale inkomensgrenzen.

Gedurende een vastgelegde termijn (zie artikel 4) moet de woning voor deze doelgroepen in stand gehouden worden. Hierbij wordt aansluiting gezocht bij de inkomensgrenzen uit de huisvestingsverordening, die gelden voor toewijzing van sociale huurwoningen van particuliere verhuurders en middeldure huurwoningen.

- De inkomensgrens voor de doelgroep voor sociale huur is conform artikel 48 Woningwet uitgewerkt in artikel 16 Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015.

Voor eenpersoonshuishoudens is deze inkomensgrens € 44.035 (prijspeil 2023). Voor meerpersoonshuishoudens is de DAEB-inkomensgrens voor een periode van drie jaar (tot 2025) vastgesteld op € 48.625 (prijspeil 2023)

- De inkomensgrens voor de doelgroep voor middeldure huurwoningen ligt op maximaal 1,5 keer de DAEB-norm. In 2023 is dit bedrag voor een eenpersoonshuishouden €66.052,5,- en voor een

meergezinswoning €72.937,5-. Dit bedrag wordt jaarlijks geïndexeerd conform artikel 48, eerste lid, van de Woningwet.

Artikel 4 Instandhoudingstermijn

De verhuurder moet de woning gedurende een minimale instandhoudingstermijn beschikbaar houden voor de doelgroep. De minimale instandhoudingstermijn voor sociale huurwoningen is bepaald op 25 jaar na de eerste ingebruikname.

De minimale instandhoudingstermijn voor middeldure huurwoningen is bepaald op 15 jaar.

De huurprijs van middeldure huurwoningen zal in die periode niet hoger mogen zijn dan de bovengrens die is vastgelegd in artikel 2 van deze verordening.

De minimale instandhoudingstermijn voor sociale koopwoningen is bepaald op 15 jaar.

Indien woningen binnen de termijn van 15 dan wel 25 jaar worden onttrokken aan de opgelegde categorie, wordt in strijd gehandeld met de doelgroepenverordening. 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 5 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 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 is geen reden voor toepassing van de hardheidsclausule.

Artikel 6 Citeertitel

Dit artikel spreekt voor zich.

Artikel 7 Inwerkingtreding

Dit artikel spreekt voor zich.