

Burgemeester en wethouders van gemeente Weesp

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van gemeente Weesp

gelet op de artikelen 147 en 149 van de Gemeentewet; artikelen 1.1.1 en 3.1.2 van Besluit ruimtelijke ordening

besluit:

tot vaststellen van de concept-Doelgroepenverordening van de gemeente Weesp

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 wethouder van Weesp;
- c. DAEB-norm: de inkomensgrens bedoeld in artikel 48, eerste lid, van de Woningwet;
- d. Sociale huurwoning: huurwoning als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, onder d van het Besluit ruimtelijke ordening;
- e. Middeldure huurwoning: huurwoning als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, onder j van het Besluit ruimtelijke ordening.
- f. Sociale koopwoning: koopwoning als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, onder e van het Besluit ruimtelijke ordening;
- g. Huishouden: een alleenstaande of twee personen met of zonder kinderen die een gemeenschappelijke huishouding voeren;
- h. Huurprijs: de prijs die bij huur per maand is verschuldigd voor het enkele gebruik van een woonruimte;
- i. Inkomen: rekeninkomen als bedoeld in artikel 1, aanhef en onder i van de Wet op de huurtoeslag;
- j. Gebruiksoppervlakte: gebruiksoppervlakte als bedoeld in NEN 2580, hierna te noemen gbo, is de bruikbare vloeroppervlakte, geschikt voor het beoogde gebruik als wonen volgens Meetinstructie gebruiksoppervlakte woningen juli 2019
- k. Jongerenwoning: een woning gebouwd en bestemd voor een jongere en conform BW boek 7, artikel 274 c, lid 1-5.

- I. Studentenwoning: een woning gebouwd en bestemd voor een student en conform BW boek 7, artikel 274 d, lid 1-5.

Artikel 2 Prijsgrenzen

- a. De aanvangshuurprijs voor sociale huurwoningen bedraagt maximaal het bedrag bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag;
- b. 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 €1.027,37.
- c. De in het eerste lid bedoelde minimale aanvangshuur wordt jaarlijks per 1 januari geïndexeerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 12, tweede lid van het Besluit huurprijzen woonruimte.
- d. De in het tweede lid bedoelde maximale aanvangshuur wordt jaarlijks per 1 januari geïndexeerd overeenkomstig de consumentenprijsindex van het Centraal Bureau voor de Statistiek, met een opslag van ten hoogste 1%.
- e. De hoogte van de huurprijs van sociale huurwoningen dient gerekend vanaf de datum van eerste verhuur gedurende de instandhoudingstermijn, zoals genoemd in artikel 4, met toepassing van lid c, onder het maximale bedrag bedoeld in lid a van dit artikel te blijven.
- f. De hoogte van de aanvangshuurprijs van middeldure huurwoningen dient gerekend vanaf de datum van eerste verhuur gedurende de instandhoudingstermijn zoals genoemd in artikel 4, met toepassing van lid b en d, te blijven vallen binnen de bandbreedte genoemd in lid b.
- g. De indexatie van de koopprijs vrij op naam (VON) van een sociale koopwoning vindt jaarlijks plaats op basis van de met maximale financieringsnorm van de doelgroep, artikel 3 lid a, prijspeil 1-1-2019 te weten €175.000, maar nooit meer dan het maximum €200.000 als bedoeld in artikel 1.1.1., eerste lid onder d van het besluit ruimtelijke ordening gedurende de instandhoudingstermijn, zoals vermeld in artikel 4 lid a.

Artikel 3 Doelgroep

- a. Als doelgroep voor sociale koopwoningen worden aangemerkt huishoudens met een maximaal inkomen tot maximaal de DAEB-norm,
- b. Als doelgroep voor sociale huurwoningen worden aangemerkt huishoudens met een maximaal inkomen tot maximaal de DAEB-norm,
- c. Als doelgroep voor middeldure huurwoningen worden aangemerkt huishoudens met een inkomen tot maximaal 1,58 keer de DAEB-norm.

Artikel 4 Instandhoudingstermijn

- a. Sociale koopwoningen dienen gedurende een termijn van 10 jaar na eerst ingebruikname voor de doelgroep beschikbaar te zijn.
- b. Sociale huurwoningen dienen gedurende een termijn van tenminste 25 jaar na de eerste ingebruikname voor de doelgroep beschikbaar blijven.
- c. Middeldure huurwoningen dienen gedurende een termijn van tenminste 25 jaar na de eerste ingebruikname voor de doelgroep beschikbaar te blijven.

Artikel 5. Prijs- en kwaliteitsverhouding

Een sociale koop- of huurwoning, met uitzondering van jongeren- en studentenwoningen, dient een oppervlakte van te hebben van:

- a. ten minste 40 m² gbo te hebben, als deze in een stadswijk (1-5) ligt;
- b. ten minste 50 m² gbo te hebben, als deze in overig gebied (6-8) ligt.

Een middeldure huurwoning dient een oppervlakte van ten minste 50 m² gbo te hebben.

Artikel 6 Meldingsplicht

De verhuur van middeldure huurwoningen als bedoeld in artikel 1, lid e en de verkoop dan wel doorverkoop van sociale koopwoningen als bedoeld in artikel 1, lid f van deze verordening dient gedurende de in artikel 4 van deze verordening gestelde instandhoudingstermijn, door of namens de grondeigenaar uiterlijk binnen 4 weken na het tekenen van de huur- of koopovereenkomst door middel van een door burgemeester en wethouders voorgeschreven formulier gemeld te worden bij burgemeester en wethouders.

Artikel 7. 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 8. Citeertitel

Deze verordening wordt aangehaald als Verordening doelgroepen woningbouw gemeente Weesp 2020

Artikel 9 Inwerkingtreding

Deze verordening treedt in werking na publicatie.

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. Dat vormt de wettelijke basis voor het doorvoeren van gemeentelijk woonbeleid in bestemmingsplannen.

Sinds 1 juli 2017 kan de gemeente ook sturen op toevoeging van de categorie middeldure huurwoningen. Deze mogelijkheid geeft de gemeente een handvat om de doelstelling uit zowel de regionale als lokale woonvisie en het Collegeprogramma te realiseren.

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

De verordening regelt niet de toewijzing van dergelijke nieuwbouwwoningen aan individuele huishoudens. In voorkomende gevallen kunnen gemeente en ontwikkelaar/belegger met elkaar overeenkomen bij toewijzing voorrang te verlenen aan maatschappelijk belangrijke beroepsgroepen als zorg en onderwijs.

Artikelsgewijze toelichting

Artikel 1 Definities

Omwille van de toepasbaarheid van deze verordening wordt onder e. het begrip 'middeldure huurwoning' gehanteerd voor het begrip 'geliberaliseerde woning voor middenhuur', zoals toegepast in het Besluit ruimtelijke ordening. Deze spreken voor zich. Bij h. betekent het enkele gebruik van een woonruimte de huurprijs zonder servicekosten of voorschot nutsvoorzieningen. De overige definities spreken voor zich.

Artikel 2 Prijsgrenzen

Dit artikel omschrijft de bandbreedte waarbinnen sociale en middeldure huurwoningen moeten blijven. Bij het bepalen van 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 € 737,14 (prijspeil 2020). De bovengrens voor een middeldure huurwoning is bepaald op € 1027,37 (prijspeil 2020).

Prijsgrenzen worden op 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 vindt regelmatig,

maar niet altijd jaarlijks, plaats door de rijksoverheid. Van de huurprijs van middeldure huurwoningen mag de huurprijs bij jaarlijkse verhoging niet buiten de bandbreedte terecht komen.

De indexering van de bovengrens is een gemeentelijke beleidskeuze. Deze indexering moet jaarlijks plaatsvinden. Gekozen is voor koppeling aan de consumentenprijsindex van het Centraal Bureau voor de Statistiek, waarboven een opslag van ten hoogste 1% mag opgeteld.

In de verordening is geregeld dat de jaarlijkse verhoging van de huurprijs niet mag leiden tot overschrijding van de bandbreedte die voor de aanvangshuurprijs is aangegeven. De beschikbaarheid voor de doelgroep wordt geborgd door de bepaling 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 in de instandhoudingstermijn. Deze verordening regelt echter niet de hoogte van de jaarlijkse huurverhoging die de verhuurder aan de huurders oplegt. Voor de sociale huurwoningen is gebruik gemaakt van de liberalisatiegrens in de huurprijswetgeving.

Voor de prijsgrens bij sociale koopwoningen is gebruikgemaakt van de ondergrens voor het middensegment, die aansluit op de liberalisatiegrens en jaarlijks op januari wordt bepaald. Het bepalen van de koopgrens gaat anders dan het indexeren van de huren. De koopgrens wordt ieder jaar bepaald door te kijken naar de maximale financieringsnormen van verschillende inkomensgroepen. Maatgevend is wat een inkomensgroep maximaal kan lenen met het laagste en het hoogste geldende rentepercentage op dat moment. Hierbij wordt ook onderscheid gemaakt tussen huishoudens bestaande uit één- of tweeverdieners. Van deze verschillende typen huishoudens en rentepercentages wordt een gemiddelde genomen. Dat wordt dan de bovengrens voor een inkomensgroep en daarmee de grens voor dit koopsegment. De grens ligt op € 175.000 (1-1-2020).

Artikel 3 Doelgroep

Dit artikel omschrijft de doelgroepen voor nieuw te bouwen middeldure huurwoningen. De afbakening van de doelgroep 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 vigerende huisvestingsverordening voor Weesp. Voor de bovengrens is aansluiting gezocht met de inkomensgrens voor middenhuur in de doelgroepenverordening 2019 van Amsterdam.

De inkomensgrens voor de doelgroep voor middeldure huurwoningen ligt op maximaal 1,58 keer de DAEB-norm. In 2020 is dit bedrag € 61.707. Dit bedrag wordt jaarlijks geïndexeerd conform artikel 48, eerste lid, van de Woningwet.

Artikel 4 Instandhoudingstermijn

De verhuurder moet de woning gedurende de instandhoudingstermijn beschikbaar houden voor de doelgroep. De instandhoudingstermijn voor huurwoningen is bepaald op 25 jaar en voor sociale koopwoningen op de termijn van 10 jaar.

Indien woningen binnen de termijn wordt onttrokken aan de opgelegde categorie, wordt in strijd gehandeld met deze verordening. Als een woning bijvoorbeeld wordt verkocht dan wel voor een te

hoge huur wordt verhuurd gedurende die instandhoudingsperiode of wordt verkocht tegen een hogere prijs, kan de gemeente handhavend optreden, bijvoorbeeld door het opleggen van een last onder dwangsom.

Artikel 5 prijs-en kwaliteitsverhouding

Stadswijken:

1. Binnenstad
2. Zuid
3. Noord
4. Hogewey
5. Aetsveld

Overige gebieden:

6. Aetsveldsepolder
7. Oostelijke Vechtoever
8. Bloemendalerpolder

Artikel 6 meldingsplicht

Voor de sociale koop- en middeldure huurwoningen wordt geen vergunningplicht, zoals voor de sociale huurwoningen opgelegd. Ter voorkoming van onnodige administratieve lasten wordt in deze verordening een meldingsplicht bij nieuwe verkoop of verhuur van een woning gedurende de instandhoudingstermijn opgenomen. De meldingsplicht maakt het mogelijk om de toewijzing van sociale koopwoningen en middeldure huurwoningen te monitoren. Op deze wijze kan op een laagdrempelige en effectieve wijze het gebruik en effect van deze doelgroepenverordening inzichtelijk worden gemaakt.

Artikel 7 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 8 Citeertitel

Dit artikel spreekt voor zich.

Artikel 9 Inwerkingtreding.

Dit artikel spreekt voor zich.