

Verordening doelgroepen woningbouw Groningen 2020

Intitulé

Verordening doelgroepen woningbouw gemeente Groningen 2020

DE RAAD VAN DE GEMEENTE GRONINGEN,

Gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van **XXXXXX**;

Gelet op de artikelen 147 en 149 Gemeentewet;

Gelet op artikel 1.1.1 eerste lid van het Besluit ruimtelijke ordening.

HEEFT BESLOTEN

De Verordening doelgroepen woningbouw gemeente Groningen 2020 vast te stellen.

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 Groningen;
- c) DAEB-norm: de inkomensgrens bedoeld in artikel 48, eerste lid, van de Woningwet;
- d) Huishouden: alleenstaande dan wel twee personen met of zonder kinderen, die een gemeenschappelijke huishouding voeren of wensen te voeren;
- 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) Sociale huurwoning: huurwoning als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, onder d van het Besluit ruimtelijke ordening;
- h) Middeldure huurwoning: huurwoning als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, onder j van het Besluit ruimtelijke ordening.
- i) Sociale koopwoning: koopwoning als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, onder e van het Besluit ruimtelijke ordening;

Artikel 2 – Huurprijsgrenzen en koopprijsgrenzen

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 bedraagt voor:
 - a. klasse 1 tenminste het bedrag bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag en ten hoogste € 849,99 (prijspeil 2020), en
 - b. klasse 2 tenminste € 850,- en ten hoogste €950,- (prijspeil 2020).
3. De hoogte van de koopprijsgrens van een sociale koopwoning is maximaal € 200.000,-
4. De in het eerste lid bedoelde maximale aanvangshuurprijs en de in het tweede lid onder a bedoelde minimale aanvangshuurprijs wordt jaarlijks per 1 januari geïndexeerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 27, eerste lid van de Wet op de huurtoeslag.
5. De in het tweede lid bedoelde maximale aanvangshuurprijs voor middeldure huurwoningen wordt jaarlijks per 1 januari geïndexeerd overeenkomstig de jaarmutatie van de consumentenprijsindex alle huishoudens zoals het Centraal Bureau voor de Statistiek jaarlijks in januari publiceert over het voorafgaande kalenderjaar.

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 lid 1, onder of gelijk aan het maximale bedrag bedoeld in het eerste lid van dit artikel 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 lid 2, te blijven vallen binnen de bandbreedtes voor de bijbehorende klassen, zoals bedoeld in het tweede lid van dit artikel.

Artikel 3 – Doelgroep

1. Als doelgroep voor sociale huurwoningen worden aangemerkt huishoudens met een inkomen tot maximaal 1,0 keer de DAEB-norm.
2. Als doelgroep voor middeldure huurwoningen van klasse 1, zoals bedoeld in artikel 2 lid 2 sub a, worden aangemerkt huishoudens met een inkomen tot maximaal 1,28 keer de DAEB-norm en van klasse 2, zoals bedoeld in artikel 2 lid 2 sub a, 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 30 jaren na de eerste ingebruikname voor de doelgroep beschikbaar te blijven.
2. Middeldure huurwoningen dienen gedurende een termijn van tenminste 10 jaren na de eerste ingebruikname voor de doelgroep beschikbaar te blijven.
3. Sociale koopwoningen dienen gedurende een termijn van tenminste 5 jaren na de eerste ingebruikname voor de doelgroep beschikbaar te blijven.

Artikel 5 – Hardheidsclausule

Het college is bevoegd om in gevallen waarin de toepassing van deze verordening naar zijn oordeel tot een bijzondere hardheid leidt, ten gunste van de aanvrager af te wijken van deze verordening.

Artikel 6 - Citeertitel

Deze verordening wordt aangehaald als Verordening doelgroepen woningbouw Groningen 2020.

Artikel 7 - Inwerkingtreding

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

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van Groningen van xxxx

de burgemeester, griffier,
xxxx xxxx

Toelichting

Aanleiding en doel

In de Woonvisie “Woonvisie Groningen - een thuis voor iedereen” van Groningen, is opgenomen dat Groningen streeft naar een groeiende voorraad sociale huurwoningen. Daarnaast is ook opgenomen dat er meer aandacht moet komen voor het realiseren van middeldure huurwoningen en sociale koopwoningen in Groningen. De gemeente wil dit onder andere bereiken door het inzetten van ruimtelijke instrumenten, maar ook door het maken van afspraken met marktpartijen en corporaties.

De Wet ruimtelijke ordening 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. Daarnaast moet een doelgroepenverordening worden opgesteld. In de doelgroepenverordening staat voor welke doelgroepen de categorieën woningen bedoeld zijn en hoe lang de woningen beschikbaar moeten blijven voor de doelgroep. De doelgroepenverordening heeft primair betrekking op nieuwbouw.

Het bestemmingsplan en de doelgroepenverordening gaan hand in hand: in het bestemmingsplan opgenomen percentages kunnen niet worden afgedwongen zonder doelgroepenverordening waarin doelgroepen zijn omschreven, en andersom. De gemeente kan met de combinatie van bestemmingsplan en doelgroepenverordening sturen op een gewenste mix van aanbod van (huur)woningen.

De aanleiding voor en de uitgangspunten en keuzes in de doelgroepenverordening worden gevormd door verschillende visie zoals de omgevingsvisie The Next City, de Woonvisie “Woonvisie Groningen - een thuis voor iedereen”, verschillende woningmarktonderzoeken en woningbouwplannen van de gemeente Groningen en de specifieke onderbouwing bij deze doelgroepenverordening “Vraag en aanbod in de ongedeelde gemeente” opgesteld door adviesbureau KAW

In deze verordening zijn de sociale huurwoning, middeldure huurwoning en sociale koopwoning opgenomen. De woningen zijn omschreven aan de hand van de huur- en kooprijsgrenzen.

De doelgroepenverordening geeft aan voor welke doelgroepen de te bouwen sociale huurwoningen en middeldure huurwoningen bedoeld zijn. De doelgroepen worden bepaald aan de hand van inkomensgrenzen. De doelgroep voor sociale koopwoningen is niet omschreven in verband met de strijdigheid met de (intentie van de) Huisvestingswet. Het is wel de intentie van de gemeente Groningen dat deze woningen ten goede komen aan woningzoekenden met een inkomen tot maximaal 1,28 maal het DAEB-inkomen. Mocht de wet zo worden gewijzigd dat toewijzen van koopwoningen binnen de Huisvestingswet mogelijk wordt gemaakt dan is het mogelijk dat de doelgroepenverordening hierop wordt aangepast.

Ook regelt de verordening dat de sociale en middeldure huurwoning en sociale koopwoning gedurende een bepaalde periode beschikbaar moeten blijven voor de daarvoor aangewezen doelgroepen. Dit zijn de instandhoudingstermijnen.

De verordening regelt niet de toewijzing van dergelijke nieuwbouwwoningen aan individuele huishoudens. De toewijzing van sociale huurwoningen vindt plaats op basis van de huisvestingsverordening. In de huisvestingsverordening staan regels over de woonruimteverdeling. Partijen, buiten de toegelaten instellingen, die in nieuwbouwprojecten naast middeldure huurwoningen 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 Groningen. De toewijzing van middeldure huurwoningen heeft de gemeente Groningen nog niet geregeld in de huisvestingsverordening. Er is voor deze woningen nu geen vergunningplicht opgenomen. Later dit jaar wordt de huisvestingsverordening aangepast. Dan zal deze vergunningplicht alsnog worden opgenomen. Tot die tijd staat het partijen vrij om middeldure huurwoningen, binnen de in deze verordening gestelde kaders, vrijelijk toe te wijzen aan een individueel huishouden.

Artikelsgewijze toelichting

Artikel 1 Definities

De inhoud van a. tot en e. en g. spreekt voor zich. Bij f. betekent het enkele gebruik van een woonruimte de huurprijs zonder servicekosten of voorschot nutsvoorzieningen. Vanwege de toepasbaarheid van deze verordening wordt onder h. het begrip 'middeldure huurwoning' gebruikt, waar het Besluit ruimtelijke ordening spreekt van 'geliberaliseerde woning voor middenhuur'.

Een sociale koopwoning heeft een koopprijs vrij op naam van ten hoogste €200.000,-. In het Besluit ruimtelijke ordening is dit als een maximumbedrag vastgesteld, zonder indexering. De Minister heeft aangekondigd dat zij voornemens is om deze maximale grens te wijzigen bij invoering van de Omgevingswet. Wanneer deze wijziging plaatsvindt zal mogelijk een aanpassing van de verordening plaatsvinden.

Artikel 2 Huurprijsgrenzen en koopprijsgrenzen

Dit artikel omschrijft de bandbreedte waarbinnen sociale en middeldure huurwoningen moeten blijven en het maximale bedrag waarvoor sociale koopwoningen moeten worden aangeboden.

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 de bedragen zoals genoemd in artikel 1.1.1, eerste lid onder d en j van het Besluit ruimtelijke ordening. Die grens bedraagt € 737,14 (prijspeil 2020). De middeldure huurwoning is opgesplitst in klasse 1 en klasse 2. Hiervoor is gekozen omdat uit onderzoek blijkt dat er ook vooral behoefte is aan middeldure huurwoningen in de goedkopere prijsklassen en het aanbod vooral bestaat uit woningen tegen de bovengrens van €950,-.

Beide huurprijzen zijn per 1 januari 2020 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. Indien deze stijgt dan gebeurt dat op basis van de consumentenprijsindex alle huishoudens.

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.

De aanvangshuurprijs voor een sociale huurwoning bedraagt maximaal het bedrag bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a van de Wet op de huurtoeslag, dat is € 737,14 (prijspeil 2020). Deze maximale huurprijs voor een sociale huurwoning is vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening.

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 zesde en zevende 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 daarentegen niet de hoogte van de jaarlijkse huurverhoging die de verhuurder aan de huurders oplegt.

Artikel 3 Doelgroepen

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. Deze afbakening doet niets af aan de bepalingen zoals opgenomen in de Woningwet artikel 48, eerste lid, waarin voor corporaties een (beperkte) afwijkingsmogelijkheid is opgenomen. Deze regeling blijft gelden en kan door corporaties worden toegepast.

Gedurende een vastgelegde termijn (zie artikel 4) moet de woning voor deze doelgroepen in stand gehouden worden.

Tot de doelgroep voor een sociale huurwoningen behoren personen met een inkomen tot maximaal de DAEB-norm (tot € 39.055,-, bruto per jaar, prijspeil 1-1-2020). Toewijzing vindt plaats binnen de kaders van de huisvestingsverordening.

Als doelgroep voor middeldure huurwoningen worden aangemerkt (klasse 1) huishoudens met een inkomen tot maximaal 1,28 keer de DAEB norm (tot € 49.990 per jaar, prijspeil 2020) en (klasse 2) huishoudens met een inkomen tot maximaal 1,50 keer de DAEB norm (tot € 58.583,- bruto per jaar, prijspeil 2020).

De doelgroep van de sociale koopwoningen wordt gevormd door huishoudens met een inkomen tot 1,28 keer de DAEB-norm (tot € 49.990 bruto per jaar, prijspeil 2020). De Huisvestingswet geeft echter aan dat voor toewijzing van koopwoningen geen regels gesteld kunnen worden. Het Besluit ruimtelijke ordening biedt die mogelijkheid wel. Gelet op de discussie bij de vaststelling van de Huisvestingswet is duidelijk dat het de intentie van de wetgever is dat er geen regulering op toewijzing van koopwoningen mogelijk is, er is daarom geen doelgroepomschrijving in de verordening opgenomen.

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 30 jaar na de eerste ingebruikname en moet gedurende deze periode beschikbaar blijven voor de doelgroep. Deze periode is conform de nabetalingsregeling in het huidige grondrijzenbeleid van de gemeente Groningen. De minimale instandhoudingstermijn voor middeldure huurwoningen is bepaald op 10 jaar. De huurprijs van middeldure huurwoningen zal in die periode niet hoger mogen liggen dan de bovengrenzen die zijn vastgelegd in artikel 2 van deze verordening. Voor de grens van 10 jaar voor middeldure huurwoningen is aansluiting gezocht bij de maximale wettelijk termijn. Hiermee kan voor een langere periode zekerheid aan de huurder worden gegeven over het huurprijsniveau. De termijn van 10 jaar is opgenomen zodat de verplichting om middeldure huurwoningen als zodanig beschikbaar te houden, te beperken tot de voorraad die noodzakelijk is vanuit het goed functioneren van de woningmarkt.

De minimale instandhoudingstermijn voor sociale koopwoningen (beneden het vastgestelde prijsniveau) is bepaald op minimaal 5 jaar. Ontwikkende partijen kunnen via een zelfbewoningsplicht en antispeculatiebeding ervoor zorgen dat deze woningen niet in de verhuur gaan en dat de winst bij doorverkoop (gedeeltelijk) weer terugvloeit naar gemeente en/of ontwikkelaar.

Als 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 last onder dwangsom. De gemeente kan via de WOZ-aanslag achterhalen dat een woning is verkocht binnen de instandhoudingstermijn. Ook kan de gemeente de verordening onder de aandacht brengen bij notarissen. 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.

Omdat regels worden opgenomen in het bestemmingsplan, zijn die regels ook handhaafbaar. Het gaat dan om regels ten aanzien van woningbouwcategorieën die uitsluitend betrekking hebben op percentages gerelateerd aan het plangebied. Via de vergunningplicht die voor sommige categorieën is opgenomen in de huisvestingsverordening, kan daarnaast ook gehandhaafd worden op de Huisvestingswet.

Een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen kan worden geweigerd als die aanvraag in strijd is met het bestemmingsplan. Ook kan handhavend worden opgetreden vanwege gebruik van gronden of opstallen in strijd met het bestemmingsplan.

Artikel 5 Hardheidsclausule

Het college kan van deze verordening afwijken als de toepassing van (een deel van) de verordening in een bepaald geval leidt tot bijzondere hardheid. 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. Daarom 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 6 Citeertitel

Dit artikel spreekt voor zich.

Artikel 7 Inwerkingtreding

Dit artikel spreekt voor zich.