

Verordening doelgroepen woningbouw Groningen 2020 (geconsolideerde versie)

Intitulé

Verordening doelgroepen woningbouw gemeente Groningen 2020

DE RAAD VAN DE GEMEENTE GRONINGEN,

Gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van Groningen;

Gelet op de artikelen 147 en 149 Gemeentewet;

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

HEEFT BESLOTEN

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: zoals bedoeld in de begripsomschrijving van het bestemmingsplan, dan wel na de inwerkingtreding van de Omgevingswet het Omgevingsplan;
- 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: betaalbare koopwoning als bedoeld in de Strategische Woningbouw-programmering (€ 355.000, prijspeil 2023).

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 € 984,97 (prijspeil 2023), en
 - b. klasse 2 tenminste € 984,98 en ten hoogste €1.123,13 (prijspeil 2023).
3. De hoogte van de koopprijsgrens van een sociale koopwoning is maximaal € 355.000,- v.o.n.
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 onder a bedoelde maximale aanvangshuurprijs en de in het tweede lid onder b benoemde aanvangshuurprijzen worden geïndexeerd overeenkomstig de afspraken uit de Strategische Woningbouwprogrammering (SWP) 2023 – 2032.

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:
 - a. klasse 1, zoals bedoeld in artikel 2 lid 2 sub a, worden aangemerkt huishoudens met een inkomen tot maximaal € 57.573 (prijspeil 2023);
 - b. klasse 2, zoals bedoeld in artikel 2 lid 2 sub b, worden aangemerkt huishoudens met een inkomen tot maximaal € 76.764 (prijspeil 2023).
3. De in het eerste lid bedoelde DAEB-norm wordt jaarlijks geïndexeerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 48, eerste lid, van de Woningwet.
4. De in het tweede lid bedoelde inkomensgrenzen worden jaarlijks geïndexeerd overeenkomstig de het huurprijsbeleid (circulaire) van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.

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 wijziging Verordening doelgroepen woningbouw Groningen 2020.

Artikel 7 Inwerkingtreding

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

Ondertekening

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van Groningen van xxxx 2023.

de burgemeester,

griffier, xxxx

xxxx

Toelichting

Aanleiding en doel

In de Woonvisie “Woonvisie Groningen - een thuis voor iedereen”, 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 visies zoals de omgevingsvisie The Next City, de Woonvisie “Woonvisie Groningen - een thuis voor iedereen”, verschillende woningmarktonderzoeken, het onderzoek “Vraag en aanbod in de ongedeelde gemeente” opgesteld door adviesbureau KAW en de Strategische Woningbouwprogrammering.

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. Hiervoor wordt aangesloten bij de Wet op de huurtoeslag en het huurprijsbeleid (2023) van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.

De toewijzing van sociale en middeldure huurwoningen en koopwoningen wordt niet via de doelgroepenverordening geregeld. 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.

Het voornemen is om begin 2024 de huisvestingsverordening aan te passen om de toewijzing van middeninkomens te regelen bij nieuw toe te voegen middeldure huurwoningen. 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.

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.

Artikelsgewijze toelichting

Artikel 1 Definities

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

Voor wat betreft j. is in de Strategische Woningbouwprogrammering de koopsom voor een betaalbare koopwoning opgenomen. Met de doelgroepenverordening sluiten we daarbij aan.

Artikel 2 Huurprijsgrenzen en kooprijsgrenzen

Dit artikel omschrijft de bandbreedte waarbinnen sociale en middeldure huurwoningen moeten blijven en het maximale bedrag waarvoor sociale koopwoningen moeten worden aangeboden. 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 € 808,06,14 (prijspeil 2023). Deze maximale huurprijs voor een sociale huurwoning is vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening.

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 € 808,06 (prijspeil 2023).

De maximale huur voor een middeldure huurwoning is vastgesteld op €1.123,13 (prijspeil 2023). Daarbinnen is echter een verdere onderverdeling nodig. Het Nibud heeft voor een groot aantal huishoudens in beeld gebracht welke huur ze maximaal kunnen opbrengen bij een 'normaal' uitgavenpatroon. Daaruit blijkt dat huishoudens met een inkomen net boven de DAEB-norm geen huur van €1.120,- kunnen opbrengen. De huurprijs voor een middeldure huurwoning is daarom opgesplitst in klasse 1 en klasse 2. Voor de kooprijsgrens van een sociale koopwoning wordt aangesloten bij de betaalbaarheidsgrens (€ 355.000, prijspeil 2023).

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. Dit is overeenkomstig de jaarmutatie van de consumentenindex alle huishoudens, zoals het Centraal Bureau voor de Statistiek jaarlijks in januari publiceert over het voorafgaande kalenderjaar.

De in het tweede lid onder a en b genoemde (maximale) aanvangshuurprijzen voor een middeldure huurwoning worden geïndexeerd overeenkomstig de afspraken uit de Strategische Woningbouwprogrammering (SWP) 2023 – 2032.

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 € 48.625,-, bruto per jaar, prijspeil 2023). Toewijzing vindt plaats binnen de kaders van de huisvestingsverordening.

Als doelgroep voor middeldure huurwoningen worden aangemerkt (klasse 1) huishoudens met een inkomen tot maximaal € 57.573 (prijspeil 2023) en (klasse 2) huishoudens met een inkomen tot maximaal € 76.764 (prijspeil 2023).

De DAEB-norm wordt jaarlijks geïndexeerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 48, eerste lid, van de Woningwet. De inkomensgrenzen voor de doelgroep voor middeldure huurwoningen worden jaarlijks geïndexeerd overeenkomstig de het huurprijsbeleid (circulaire) van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.

De Huisvestingswet geeft aan dat voor toewijzing van sociale koopwoningen aan specifieke doelgroepen geen regels gesteld kunnen worden. 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 voor deze categorie, maar wel een instandhoudingstermijn, zie artikel 4.

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. 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 mag in die periode niet hoger 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 minimale instandhoudingstermijn voor sociale koopwoningen (beneden het vastgestelde prijsniveau) is bepaald op minimaal 5 jaar. Ontwikkelande 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.