

Toelichting: Doelgroepenverordening sociale woningbouw en midden dure huurwoningen gemeente Utrechtse Heuvelrug

1 Aanleiding en doel

De gemeenteraad heeft in november 2018 de woonvisie voor 2018-2022 als het beleidskader voor het gemeentelijk woonbeleid vastgesteld. In deze woonvisie zijn de beleidsdoelen voor nieuwbouwwoningen opgenomen. Een belangrijk speerpunt van het woonbeleid is meer sturing in de woningbouw, met de focus op het aanbod van sociale woningbouw en midden dure huur- en koopwoningen.

Vooraf sturing op sociale woningen en midden dure huurwoningen is relevant om de woningvoorraad voor de lage en middeninkomensgroepen bereikbaar en betaalbaar te houden. Want de verwachting is dat de grote vraag naar sociale woningen en midden dure huurwoningen de komende jaren zal toenemen. Huishoudens met een middeninkomen hebben nauwelijks mogelijkheden om in aanmerking te komen voor een betaalbare huurwoning. Zij kunnen in de huidige woningmarkt ook geen woning kopen. Deze doelgroep dreigt hierdoor tussen wal en schip te raken.

We willen daarom dat er bij woningbouw meer sociaal en middensegment woningen worden gebouwd. Bovendien wordt hierdoor (meer) doorstroming in de bestaande woningvoorraad mogelijk en daardoor alle doelgroepen een passende woning kunnen vinden. Met een doelgroepenverordening kan publiekrechtelijk worden geborgd dat de gewenste sociale woningbouw en midden dure huurwoningen voor de beschikbaar en bereikbaar blijven voor lage en de middeninkomens.

In deze verordening wordt zoveel mogelijk dezelfde begripsomschrijving gehanteerd als in de Huisvestingsverordening regio Utrecht 2019, gemeente Utrechtse Heuvelrug. Vanwege de toepasbaarheid hanteren we het begrip midden dure huurwoning dat overeenkomt met het begrip middel dure huurwoningen.

2. Wettelijk kader voor meer sturing in nieuwbouw en woningvoorraad

Wro en Bro

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het bijbehorend Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bieden de mogelijkheid om in bestemmingsplannen voor de samenstelling van de woningvoorraad te eisen dat een bepaald percentage van categorieën woningen wordt gerealiseerd in nieuwbouwplannen. Dit kan voor de categorieën sociale huur en sociale

koop, particulier opdrachtgeverschap. Sinds 1 juli 2017 kan de gemeente ook sturen op de midden dure huurwoningen.

Doelgroepenverordening

Het doorvoeren van het gemeentelijk woonbeleid in bestemmingsplannen wordt mogelijk met een doelgroepenverordening. Om de doelgroepenverordening toe te kunnen passen moet dit in het betreffende bestemmingsplan vastgelegd worden. De doelgroepenverordening heeft primair betrekking op nieuwbouw. Met de mogelijkheid om te sturen op de bouw van een bepaald percentage woningen in verschillende categorieën en prijsklassen, zoals vastgelegd in de Woonvisie 2018-2022.

Nota 'Instrumenten regie sociaal- en middensegment woningbouw'

In de nota 'Instrumenten regie sociaal- en middensegment woningbouw' zijn de uitgangspunten en kaders voor de doelgroepenverordening vastgelegd. Met de doelgroepenverordening wordt geborgd dat voor de lage en midden inkomensgroepen de nieuwbouw van sociale woningbouw (huur en koop) en midden dure huurwoningen daadwerkelijk beschikbaar zijn. Op die manier worden de kansen voor deze groepen op de woningmarkt versterkt en ontstaat er meer doorstroming.

Maximale aanvangshuurprijs en inkomensgrens

De maximale aanvangshuurprijs voor sociale huurwoningen is wettelijk geregeld in de Woningwet. Voor midden dure huurwoningen is de maximale aanvangshuurprijs in de doelgroepenverordening vastgelegd. De verordening geeft tevens aan voor welke doelgroepen de te bouwen sociale woningbouw (huur en koop) en midden dure huurwoningen bedoeld zijn. De doelgroepen worden bepaald aan de hand van inkomensgrenzen. De inkomensgrens wordt voor sociale huurwoningen ontleend aan de wet. Voor sociale koopwoningen is de inkomensgrens voor het huishoudinkomen bepaald op maximaal € 50.000,- bruto per jaar, het inkomen dat nodig is voor het verkrijgen van een lening voor de aankoop van een sociale koopwoning. Voor midden dure huurwoningen is de inkomensgrens in deze verordening vastgelegd.

Instandhoudingstermijn

De verordening regelt dat de sociale huur, sociale koop en de midden dure huurwoningen gedurende een bepaalde periode beschikbaar moeten blijven voor de daarvoor aangewezen doelgroepen. Dit zijn de instandhoudingstermijnen.

Individuele toewijzing

De individuele toewijzing van sociale huurwoningen wordt niet geregeld in de doelgroepenverordening, maar vindt plaats op basis van de huisvestingsverordening regio Utrecht 2019, gemeente Utrechtse Heuvelrug en in overeenstemming met de regels

zoals vastgelegd in de Woningwet. De huisvestingsverordening geeft bepalingen over de woonruimteverdeling. Voor de toewijzing van de sociale koop- en midden dure huurwoningen worden afspraken gemaakt met de ontwikkelaars van de woningen.

3 Artikelsgewijze toelichting

Artikel 2 Doelgroep

Dit artikel omschrijft de doelgroepen voor sociale huur- en koopwoningen en midden dure huurwoningen. De afbakening van de doelgroepen vindt plaats door middel van maximale inkomensgrenzen. De woningen dienen minimaal gedurende de termijn in artikel 4 voor deze doelgroepen in stand gehouden te worden en beschikbaar te blijven.

Artikel 3 Huurprijsgrenzen

Dit artikel omschrijft de huurprijsgrenzen van sociale en midden dure huurwoningen. Bij het bepalen van de maximale huurprijs voor een sociale huurwoning is aansluiting gezocht bij de bestaande huurtoeslaggrens, zoals bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag. De minimale huurprijs voor een midden dure huurwoning bedraagt ten minste het bedrag, zoals bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag. Voor midden dure huurwoningen geldt een maximale aanvangshuurprijs van € 941,- per maand (prijspeil 2021).

De maximale huurprijzen voor sociale huurwoningen worden jaarlijks op 1 januari geïndexeerd, zoals bepaald in artikel 27, eerste lid van de Wet op de huurtoeslag. De minimale aanvangshuurprijs voor een midden dure huurwoning bedraagt ten minste de maximale huurprijs voor sociale huurwoningen. De maximale aanvangshuurprijs voor midden dure huurwoningen is voor 2021 vastgesteld op basis van de indexatie volgens afspraken uit het Biedboek voor middenhuur Utrecht. Daarna wordt het jaarlijks in overeenstemming met het biedboek geïndexeerd en gepubliceerd op de website van de gemeente.

Artikel 4 Instandhoudingstermijn

Sociale woningbouw (huur- en koop) en de midden dure huurwoningen moeten gedurende een bepaalde periode in stand gehouden worden en beschikbaar blijven voor de daarvoor aangewezen doelgroepen. De instandhoudingstermijn voor sociale huurwoningen is minimaal 25 jaar. Voor de sociale koopwoningen is dat 10 jaar en midden dure huurwoningen minimaal 15 jaar.

Bij het bepalen van de minimale instandhoudingstermijn van sociale huurwoningen hebben we aansluiting gezocht bij de woonvisie 2018-2022. Voor de sociale koopwoningen is de instandhoudingstermijn minimaal 10 jaar.

De instandhoudingstermijn voor midden dure huurwoningen sluit aan bij het Utrechts biedboek* Midden huur van februari 2019, Stec Groep.

https://www.google.nl/search?hl=nl&q=biedboek+middenhuur+utrecht&gws_rd=ssl#spf=1599151751720

Indien sociale of midden dure huurwoningen binnen de instandhoudingstermijn niet meer beschikbaar zijn voor de betreffende doelgroep, wordt in strijd gehandeld met de doelgroepenverordening. De gemeente kan daartegen handhavend optreden, bijvoorbeeld door het opleggen van een last onder dwangsom.

Artikel 5 Differentiatie woningbouw

In de woonvisie 2018-2022 is de differentiatie van de woningbouw en programmering voor woningbouwprojecten vastgelegd en verdeeld in verschillende percentages en prijsklassen. De vertaling hiervan wordt gemaakt in het bestemmingsplan. In aansluiting op de verdeling in het bestemmingsplan, zijn de regels van de doelgroepenverordening van toepassing op nieuwbouwprojecten vanaf 4 of meer woningen.

Artikel 6 Hardheidsclausule

Het College kan van deze verordening afwijken als de toepassing leidt tot bijzondere hardheid in een bepaald geval. Dit betekent dat sprake moet zijn van een uitzonderlijk geval. Dat de verordening op zich genomen nadelig kan uitvallen voor een ontwikkelende partij of verhuurder is geen reden voor toepassing van de hardheidsclausule.