

Nota van toelichting bij de Doelgroepenverordening 2023

Zaaknummer: Z23-078962

Datum: 31 oktober 2023

Algemeen

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.

Sinds 1 juli 2017 kan de gemeente sturen op toevoeging van de categorie middeldure huurwoningen. Deze mogelijkheid en de woonvisie 2023-2030 van de gemeente Amstelveen vormen de uitgangspunten voor deze doelgroepenverordening.

Om de doelgroepenverordening toe te passen moet dit in het betreffende bestemmingsplan en het bijbehorende exploitatieplan vastgelegd worden. Alleen dan kan de doelgroepenverordening worden toegepast. Het toepassen van de verordening is een keuze die afhankelijk van de afwegingen in elk bestemmingsplan moet worden gemaakt.

In deze verordening zijn de sociale 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. Ook regelt de verordening dat de sociale huurwoning en de middeldure huurwoning gedurende een bepaalde periode beschikbaar moeten blijven voor de daarvoor aangevoerde doelgroepen. Dit zijn de minimale instandhoudingstermijnen.

De verordening regelt niet de toewijzing van deze categorieën nieuwbouwwoningen aan individuele huishoudens. 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 deze huurwoningen plaats zal moeten vinden met inachtneming van de regels voor woonruimteverdeling die gelden in de gemeente Amstelveen. Voor de middeldure huurwoningen geldt geen vergunningplicht. Om zonder onnodige administratieve lasten toch inzicht te kunnen krijgen in de wijze van verhuur van deze woningen gedurende de voorgeschreven instandhoudingstermijn, wordt in deze verordening een meldingsplicht bij burgemeester en wethouders opgenomen. Hiertoe zal een digitaal formulier beschikbaar worden gesteld.

Artikelsgewijs

Artikel 1 Begripsomschrijvingen

De inhoud spreekt in grote lijn voor zich. Waar mogelijk is in deze verordening eenzelfde begripsomschrijving gehanteerd als in de Huisvestingsverordening. Ter verduidelijking bij c. Diensten van Algemeen Economisch Belang (DAEB) zijn de in de Woningwet omschreven diensten van woningbouwcorporaties: sociale huurwoningen, bepaald maatschappelijk vastgoed en specifieke diensten voor de leefbaarheid. Bij e. merken wij op dat, eveneens in lijn met de Huisvestingsverordening, het wonen van twee volwassenen in één woning te allen tijde dient te worden gezien als zijnde het gebruik door één huishouden. De onderlinge relatie dan wel het ontbreken daarvan is daarop niet van invloed. Bij f. betekent het enkele gebruik van een woning de huurprijs zonder servicekosten, voor-



schot nutsvoorzieningen etc. maar inclusief het gebruik van ten minste één parkeerplaats per zelfstandige woonruimte, tenzij dit uitdrukkelijk door burgemeester en wethouders voor een specifieke situatie anders wordt bepaald.

Artikel 2 Huurprijsgrenzen

Dit artikel omschrijft de bandbreedte waarbinnen sociale huurwoningen 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. Die grens bedraagt € 808,06 (prijspeil 2023). De bovengrens voor een middeldure huurwoning is gebaseerd op de nieuwe definitie van middeldure huur zoals voorgesteld in het wetsvoorstel betaalbare huur. Dit komt neer op €1.123,13 (prijspeil juli 2023). Deze grens sluit bovendien aan op wat betaalbaar is voor een middeninkomen, zoals uitgerekend door het Nibud¹.

Zowel voor de sociale huur als de middeldure huur is het niet de bedoeling dat alle woningen worden ontwikkeld voor de maximale huurprijs die de verordening biedt, maar dat er wordt gestreefd naar een spreiding van huurprijzen. Dit betekent dat bij een nieuwbouwproject de gemiddelde huurprijs in het sociale segment rond de €700,- (prijspeil 2023) en voor het middeldure segment rond de €1.000,- (prijspeil 2023) zal liggen.

Beide huurprijsgrenzen 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.

De indexering van de bovengrens is een gemeentelijke beleidskeuze. Deze indexering moet jaarlijks plaatsvinden. Gekozen is voor een indexering gebaseerd op het wetsvoorstel betaalbare huur. Dit betekent dat de maximale huurprijsgrenzen voor middeldure huur met ingang van 1 januari 2025 jaarlijks per 1 januari worden geïndexeerd. De indexeringsfactor is de consumentenprijsindex (hierna: CPI) van de aan die 1 januari voorafgaande periode van juli tot juli.

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

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.

- De inkomensgrens voor de doelgroep voor sociale huur bedraagt voor eenpersoonshuishoudens € 44.035 en voor meerpersoonshuishoudens € 48.625 (prijspeil 2023). Zie artikel 1, aanhef en onder c voor de grondslag van deze prijzen.
- De inkomensgrens voor de doelgroep voor middeldure huurwoningen ligt voor eenpersoonshuishoudens met een jaarinkomen van maximaal €57.573, en meerpersoonshuishoudens met een jaarinkomen van maximaal €76.764 (prijspeil 2023). Dit is gebaseerd op de richtlijnen zoals die worden voorgesteld in het wetsvoorstel betaalbare huur. Deze zullen jaarlijks

¹ Bron: BZK (2023) Memorie van toelichting wetsvoorstel betaalbare huur, p. 15.



geïndexeerd worden, in navolging van de inkomensgrenzen zoals gedefinieerd in het wetsvoorstel betaalbare huur.

Zowel in het sociale als middeldure segment zijn verschillende huishoudtypen te vinden. Deze Doelgroepenverordening heeft tot doel om eenpersoonshuishoudens maar ook twee- of driepersoonshuishoudens een passende woning te kunnen bieden. Dit betekent dat in het middeldure segment woning worden gerealiseerd met minimaal 1 en maximaal 2 slaapkamers. Hiermee wordt mogelijk gemaakt dat kleine gezinnen kans maken op een passende woning in het middensegment.

Artikel 4 Instandhoudingstermijn

De verhuurder moet de woning gedurende de instandhoudingstermijn beschikbaar houden voor de doelgroep. Het Besluit ruimtelijke ordening schrijft een minimale instandhoudingstermijn voor van 10 jaar. Gelet op de wens om sociale huurwoningen zo lang mogelijk beschikbaar voor de doelgroep te houden, wordt in deze verordening voor Amstelveen de instandhoudingstermijn voor sociale huurwoningen gesteld op 25 jaar na de eerste ingebruikname. Met dezelfde motivatie is de instandhoudingstermijn voor middeldure huurwoningen bepaald op 25 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. Gedurende deze periodes moeten de woningen beschikbaar blijven voor de doelgroep.

Indien woningen binnen de termijn van 25 jaar worden onttrokken aan de opgelegde categorie, wordt in strijd gehandeld met deze verordening dan wel het bestemmingsplan waarin deze regeling is opgenomen. Als een woning wordt verkocht dan wel voor een te hoge huur wordt verhuurd gedurende de instandhoudingstermijn, kunnen burgemeester en wethouders, bijvoorbeeld door het opleggen van een last onder dwangsom, handhavend optreden.

Mochten de marktomstandigheden (bijvoorbeeld ten tijde van economische crisis) daartoe aanleiding geven is het voor het college mogelijk af te zien van handhaving of bij een verzoek daartoe de instandhoudingstermijn ten gunste van de aanvrager aanpassen.

Artikel 6 Meldingsplicht

Voor de 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 verhuur van een woning gedurende de instandhoudingstermijn opgenomen. Hiertoe zal een digitaal formulier beschikbaar worden gesteld. Op deze wijze kan op een laagdrempelige en effectieve wijze het gebruik en effect van deze Doelgroepenverordening inzichtelijk worden gemaakt.

Artikel 6 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 wordt afgewogen.

Artikel 7 Citeertitel

Dit artikel spreekt voor zich.

Artikel 8 Inwerkingtreding

Dit artikel spreekt voor zich.