



Den Haag

Datum

17 mei 2021

Registratienummer

DSO/10045405

RIS308714

Voorstel van het college inzake vaststelling van de Verordening doelgroepen woningbouw Den Haag 2021

Toelichting

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) biedt gemeenten de mogelijkheid om per deelgebied in bestemmingsplannen te eisen dat een bepaald percentage van categorieën sociale en middeldure huurwoningen wordt gerealiseerd in nieuwbouwplannen. 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 ook sturen op toevoeging van de categorie middeldure huurwoningen.

Deze mogelijkheid, de woningbouwplannen, de Woonagenda 2021

(RIS305711) het coalitieakkoord 'Samen voor de stad 2019-2022' (RIS: 304121) gelden als aanleiding voor het opstellen van deze Verordening. Om de doelgroepenverordening toe te passen moet dit in het betreffende bestemmingsplan of het bijbehorende exploitatieplan vastgelegd worden. Alleen dan kan de doelgroepenverordening worden toegepast.

In deze verordening zijn de sociale huurwoning en de middeldure huurwoning opgenomen. De maximale aanvangshuurprijs voor middeldure huurwoningen dient door de gemeente in de verordening te worden bepaald. De maximale aanvangshuurprijzen voor middeldure huurwoningen zijn in de Woonagenda vastgelegd.

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.

Hiervoor is aangesloten op de Huisvestingsverordening.

De doelgroepenverordening regelt ook dat de sociale en de middeldure huurwoningen gedurende een bepaalde periode beschikbaar moeten blijven voor de daarvoor aangewezen doelgroepen. Hiervoor zijn de minimale instandhoudingstermijnen opgenomen.

Besluitvorming

De raad van gemeente Den Haag, gezien voorstel van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Den Haag van 11 mei 2021

gelet op:

- artikel 147, eerste lid, van de Gemeentewet,
- artikel 149, eerste lid, van de Gemeentewet,
- artikel 1.1., eerste lid, onder d, Besluit ruimtelijke ordening,

besluit vast te stellen de navolgende Verordening doelgroepen woningbouw Den Haag 2021:

Artikel 1 Begripsomschrijvingen

In deze verordening wordt verstaan onder:

- | | | |
|---|------------------------|---|
| - | aanvangshuurprijs: | de huurprijs bij de start van de huurovereenkomst; |
| - | college: | college van burgemeester en wethouders van de gemeente Den Haag; |
| - | CPI: | consumenten prijs index van alle huishoudens zoals het Centraal Bureau voor de Statistiek in januari publiceert over het voorafgaande kalenderjaar; |
| - | DAEB-norm: | de inkomensgrens bedoeld in artikel 48, eerste lid, van de Woningwet; |
| - | sociale huurwoning: | huurwoning als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, onder d van het Besluit ruimtelijke ordening; |
| - | huishouden | een alleenstaande óf twee of meer personen die een duurzaam gemeenschappelijke huishouding (willen) voeren; |
| - | huurprijs: | de huurprijs zoals omschreven in artikel 1, tweede lid, onder a van de Huisvestingswet 2014; |
| - | middeldure huurwoning: | huurwoning als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, onder j van het Besluit ruimtelijke ordening; |
| - | woningbouw: | nieuwbouw van woningen. |

Artikel 2 Reikwijdte

Deze verordening is van toepassing op in een bestemmingsplan aangewezen woonruimten gelegen in de gemeente Den Haag.

Artikel 3 Huurprijsgrenzen

1. De aanvangshuurprijs voor sociale huurwoningen bedraagt maximaal het bedrag onder de grens zoals bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag.
2. De aanvangshuurprijs voor middeldure huurwoningen bedraagt tenminste het bedrag zoals bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag en maximaal € 985 (prijspeil 2020).
3. De in het eerste lid bedoelde aanvangshuurprijs en de in het tweede lid bedoelde minimale aanvangshuurprijs worden jaarlijks, per 1 januari, geïndexeerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 27, eerste lid van de Wet op de huurtoeslag.
4. De in het tweede lid bedoelde maximale aanvangshuurprijs wordt jaarlijks, per 1 januari, geïndexeerd overeenkomstig de jaarmutatie van de CPI.
5. De in tweede lid bedoelde maximale huurprijs wordt geïndexeerd zoals vastgelegd in het vierde lid van dit artikel, plus 1 procentpunt.
6. De hoogte van de aanvangshuurprijs van sociale huurwoningen blijft vanaf de datum van eerste verhuur gedurende de instandhoudingstermijn zoals genoemd in artikel 6, eerste lid, onder het maximale bedrag zoals genoemd in artikel 3, eerste lid.
7. De hoogte van de aanvangshuurprijs van middeldure huurwoningen blijft vanaf de datum van eerste verhuur gedurende de instandhoudingstermijn, zoals genoemd in artikel 6, tweede lid binnen de bandbreedte genoemd in het artikel 5, eerste lid.

Artikel 4 Doelgroep

1. Als doelgroep voor sociale huurwoningen wordt aangemerkt huishoudens met een huishoudinkomen dat niet hoger is dan maximaal 1,5 maal het norminkomen van een meerpersoonshuishouden zoals staat omschreven in artikel 14 van de Wet op de huurtoeslag.
2. Als doelgroep voor middeldure huurwoningen wordt aangemerkt huishoudens met een huishoudinkomen zoals staat omschreven in artikel 2:3, vierde lid, van de Huisvestingsverordening Den Haag 2019. Met dien verstande dat indien voornoemde huisvestingsverordening is gewijzigd op het moment dat de aanvangshuurprijs in gaat, als doelgroep wordt aangemerkt huishoudens met een huishoudeninkomen zoals in de gewijzigde huisvestingsverordening opgenomen.

Artikel 5 Middeldure huur

1. Van de middeldure huurwoningen wordt minimaal de helft verhuurd met een aanvangshuurprijs tussen minimaal het bedrag bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag en de door het college vastgestelde maximale huurprijs van € 880 (prijspeil 2020), en het andere deel met een aanvangshuurprijs vanaf deze laatste huurprijs tot de door het college vastgestelde maximale huurprijs voor de hoge middeldure huur van € 985 (prijspeil 2020).
2. Het college indexeert vanaf 2021 jaarlijks de bovengrens van beide middeldure huurcategorieën zoals bedoeld in het eerste lid overeenkomstig de jaarmutatie van de CPI plus 1 procentpunt.

Artikel 6 Instandhoudingstermijn

1. Particuliere sociale huurwoningen blijven gedurende een termijn van tenminste 50 jaar na de eerste ingebruikname voor de doelgroep beschikbaar.
2. Middeldure huurwoningen blijven gedurende een termijn van tenminste 20 jaar na de eerste ingebruikname voor de doelgroep beschikbaar.

Artikel 7 Hardheidsclausule

In bijzondere gevallen kunnen burgemeester en wethouders gemotiveerd een artikel of artikelen van deze verordening buiten toepassing laten of daarvan afwijken, voor zover toepassing ervan gelet op het belang van deze verordening leidt tot onbillijkheid van overwegende aard.

Artikel 8 Citeertitel

Deze verordening wordt aangehaald als de Verordening doelgroepen woningbouw Den Haag 2021.

Artikel 9 Inwerkingtreding

De verordening treedt in werking de dag na publicatie in het Gemeenteblad.

Artikelsgewijze toelichting

Artikel 3

Dit artikel omschrijft de bandbreedte waarbinnen sociale en middeldure huurwoningen moeten blijven.

Voor sociale huurwoningen gelden landelijke regels voor huurverhogingen en dient de aanvangshuurprijs gedurende de minimale instandhoudingstermijn steeds binnen de in de verordening bepaalde bandbreedte te blijven. Dit is vastgelegd in het vierde lid. Als gevolg van de wettelijk toegestane maximale huurverhoging kan de huur boven de maximale aanvangshuurprijs uitkomen, maar dient bij een nieuwe verhuring weer binnen de bandbreedte gestart te worden.

In het zesde lid is geregeld dat de jaarlijkse verhoging van de huurprijs van een middeldure huurwoning er niet toe mag leiden dat de huurprijs buiten de bandbreedte zoals genoemd in het eerste lid terecht komt. Er is derhalve altijd een plafond voor de te vragen huurprijs in de instandhoudingstermijn.

Artikel 4

Dit artikel omschrijft de doelgroepen voor nieuw te bouwen sociale huurwoningen en voor nieuw te bouwen middeldure huurwoningen. De afbakening van de doelgroepen vindt plaats door middel van maximale inkomensgrenzen.

Gedurende een vastgelegde termijn moet de aangewezen woning voor deze doelgroepen in stand gehouden worden. Hierbij wordt aansluiting gezocht bij de inkomensgrenzen uit de huisvestingsverordening, die gelden voor toewijzing van sociale huurwoningen van particuliere verhuurders en middeldure huurwoningen.

Artikel 5

De nieuw te bouwen middeldure huurwoning zijn verdeeld in twee categorieën, de lage middenhuur en hoge middenhuur. Beide categorieën hebben een jaarlijks te indexerende bovengrens. In de Woonagenda 2020-2023 (RIS305711) staan de bedragen vermeld die gelden voor het jaar 2020. Met als startjaar 2020 worden deze bedragen jaarlijks geïndexeerd met de CPI alle huishoudens volgens de jaar-op-jaar methode $2020 = 100$ plus 1 procentpunt. Deze bedragen worden jaarlijks door de gemeente gepubliceerd.

Artikel 6

De verhuurder moet de woning gedurende een minimale instandhoudingstermijn beschikbaar houden voor de doelgroep. Indien woningen binnen de termijn van respectievelijk 50 of 20 jaar worden onttrokken aan de opgelegde categorie, wordt in strijd gehandeld met de doelgroepenverordening. Als bijvoorbeeld een woning wordt verkocht aan een eigenaar-bewoner dan wel voor een te hoge huur wordt verhuurd gedurende die instandhoudingsperiode, kan de gemeente handhavend optreden, bijvoorbeeld door het opleggen van een last onder dwangsom. De instandhoudingstermijn van 50 jaar voor een sociale huurwoning geldt uitsluitend voor particuliere sociale huurwoningen.

Ondertekening

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van ...

De griffier

De voorzitter