

Verordening sociale huur en middeldure huur gemeente Ridderkerk 2022

De raad van de gemeente Ridderkerk

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 7 december 2021, zaaknummer 425346

gelet op:

- artikelen 147 en 149 van de Gemeentewet;
- artikelen 1.1.1 en 3.1.2 van het Besluit ruimtelijke ordening;

overwegende dat:

- het opstellen van een doelgroepenverordening één van de maatregelen is, die zijn aangekondigd in de Woonvisie Ridderkerk 2021-2026;
- met deze verordening invulling kan worden gegeven aan de wens om meer sociale en middeldure huurwoningen te realiseren en te waarborgen;

besluit:

Vast te stellen de Verordening sociale huur en middeldure huur gemeente Ridderkerk 2022

Artikel 1. Begripsbepalingen

Deze verordening verstaat onder:

- Aanvangshuurprijs: Dit is de huurprijs per maand bij de start van de huurovereenkomst, exclusief een voorschot op de nutsvoorzieningen en/of servicekosten;
- College: Het college van burgemeester en wethouders van Ridderkerk;
- DAEB-norm: De inkomensgrens bedoeld in artikel 48, eerste lid van de Woningwet;
- Huishouden: Alleenstaande dan wel twee personen met of zonder kinderen, die een gemeenschappelijke huishouding voeren of wensen te voeren;
- Huishoudinkomen: Het inkomen dat op grond van artikel 1 van de Woningwet als huishoudinkomen wordt aangemerkt;
- Huurprijs: De prijs die bij huur per maand is verschuldigd voor het enkele gebruik van een woonruimte;
- Middeldure huurwoning: Huurwoning als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, onder j van het Besluit ruimtelijke ordening;
- Sociale huurwoning: Huurwoning als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, onder d van het Besluit ruimtelijke ordening;
- Verhuurder: Diegene die bevoegd is tot het in gebruik geven van woonruimte aan een huurder om als hoofdverblijf van de huurder te fungeren.

Artikel 2. Huurprijsgrenzen

- De aanvangshuurprijs voor sociale huurwoningen bedraagt maximaal het bedrag bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag (€ 763,47; prijspeil 1 januari 2022).
- De aanvangshuurprijs voor:
 - Lage middeldure huurwoningen (categorie 1) dient tenminste boven het bedrag bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a van de Wet op de huurtoeslag (€ 763,47; prijspeil 1 januari 2022) te blijven tot een maximum van € 900 (prijspeil 1 januari 2022).
 - Hoge middeldure huurwoningen (categorie 2) bedraagt tenminste € 900 (prijspeil 1 januari 2022) met een maximum van € 1.075 (prijspeil 1 januari 2022).
- De in het eerste lid bedoelde aanvangshuurprijs en de in het tweede lid, sub a bedoelde minimale aanvangshuurprijs worden jaarlijks per 1 januari geïndexeerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 27, eerste lid van de Wet op de huurtoeslag.
- De in het tweede lid van dit artikel en het tweede lid van artikel 3 bedoelde maximale aanvangshuurprijzen worden jaarlijks per 1 januari geïndexeerd overeenkomstig de consumentenprijsindex alle huishoudens van het Centraal Bureau voor de Statistiek afgerond op een veelvoud van vijf euro.
- De hoogte van de huurprijs van sociale huurwoningen moet, gerekend vanaf de datum van eerste verhuur na eerste ingebruikname gedurende de instandhoudingstermijn zoals genoemd in artikel 4, met toepassing van het eerste lid, op of onder het maximale bedrag bedoeld als in het eerste lid van dit artikel te blijven.

6. De hoogte van de huurprijs van middeldure huurwoningen moet, gerekend vanaf de datum van eerste verhuur na eerste ingebruikname gedurende de instandhoudingstermijn zoals genoemd in artikel 4, met toepassing van het tweede lid, binnen de bandbreedte bedoeld als in het tweede lid van dit artikel te blijven.

Artikel 3. Doelgroepen

1. Als doelgroep voor sociale huurwoningen worden aangemerkt huishoudens met een jaarlijks bruto-inkomen van hoogstens de DAEB-norm.
2. Als doelgroep voor middeldure huurwoningen:
 - a. Tot € 900 (categorie 1) worden met voorrang (dus niet uitsluitend) aangemerkt huishoudens met een huishoudinkomen van hoogstens 1,25 keer de DAEB-norm. Onverminderd de voorgaande volzin, worden voor vijftig procent van deze categorie woonruimte met voorrang huishoudens als doelgroep aangemerkt die, op het moment van het (opnieuw) in de verhuur brengen van de te betrekken huurwoning, al een sociale huurwoning in Ridderkerk of de regio Rotterdam huren en bewonen.
 - b. Vanaf € 900 (categorie 2) worden met voorrang (dus niet uitsluitend) aangemerkt huishoudens met een huishoudinkomen van hoogstens 1,5 keer de DAEB-norm. Onverminderd de voorgaande volzin, worden voor vijftig procent van deze categorie woonruimte met voorrang huishoudens als doelgroep aangemerkt die, op het moment van het (opnieuw) in de verhuur brengen van de te betrekken huurwoning, al een sociale huurwoning in Ridderkerk of de regio Rotterdam huren en bewonen.

Artikel 4. Instandhoudingstermijn

1. Sociale huurwoningen dienen gedurende een termijn van ten minste 20 jaar na de eerste ingebruikname voor de maximale huurprijsgrens, zoals bedoeld in artikel 2, eerste lid beschikbaar te blijven.
2. Middeldure huurwoningen dienen gedurende een termijn van tenminste 20 jaar na de eerste ingebruikname de voor die categorie geldende maximale huurprijsgrens, zoals bedoeld in artikel 2, tweede lid beschikbaar te blijven.
3. Toegelaten instellingen kunnen voor de instandhoudingstermijn voor middeldure huurwoningen, zoals genoemd in het tweede lid, afwijkende prestatieafspraken, zoals bedoeld in artikel 44 van de Woningwet, maken.

Artikel 5. Rapportageverplichting

1. De verhuurder die op 1 januari van het jaar waarop de rapportage betrekking heeft ten minste vijf sociale en/of middeldure huurwoningen verhuurt, dient gedurende de instandhoudingstermijn zoals bedoeld in artikel 4, jaarlijks een rapportage te overleggen aan het college om aan te tonen dat in het voorgaande kalenderjaar de huurprijzen nog in lijn zijn met deze verordening.
2. De in het eerste lid bedoelde rapportage dient uiterlijk op 1 april van het jaar volgende op het jaar van rapportage te zijn overlegd.

Artikel 6. Toezicht en handhaving

1. Het college toetst steekproefsgewijs of aan het bepaalde in deze verordening is voldaan.
2. Met het toezicht of de naleving van het bepaalde bij of krachtens deze verordening zijn, voor zover niet al op andere wijze voorzien, belast de bij besluit van het college aangewezen personen.

Artikel 7. Hardheidsclausule

Het college van burgemeester en wethouders kan op grond van bijzondere en onvoorziene omstandigheden gemotiveerd afwijken van deze verordening.

Artikel 8. Citeertitel

Verordening sociale huur en middeldure huur gemeente Ridderkerk 2022.

Artikel 9. Inwerkingtreding

Deze verordening treedt in werking één dag na de officiële publicatie.

Aldus vastgesteld in de vergadering van de gemeenteraad van Ridderkerk van 27 januari 2022.

De griffier,

De voorzitter,

mr. J.G. van Straalen

mw. A. Attema

Toelichting

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 verordening vormt daarmee de wettelijke basis voor het doorvoeren van gemeentelijk woonbeleid in bestemmingsplannen. De verordening heeft alleen betrekking op (ver)nieuwbouw.

Sinds 1 juli 2017 kan de gemeente ook sturen op toevoeging van de categorie middeldure huurwoningen. Deze mogelijkheid, de woningbouwplannen en de volkshuisvestelijke doelen van de gemeente Ridderkerk, zoals ook vastgelegd in de Woonvisie Ridderkerk 2021-2026, vormen de uitgangspunten voor de Verordening sociale huur en middeldure huur gemeente Ridderkerk 2022. Tevens dienen (woningmarkt)afspraken in regionaal verband als kader voor deze verordening, zoals het Regioakkoord Nieuwe Woningmarktafspraken Regio Rotterdam 2018-2030 en de Afspraken Middenhuur Maaskoepel.

Om de verordening toe te passen, moet dit in het betreffende bestemmingsplan en/of het bijbehorende exploitatieplan vastgelegd worden. Alleen dan kan de verordening worden toegepast.

Naar verwachting zal op 1 juli 2022 de Omgevingswet inwerking treden. Op basis van het overgangsrecht zullen de bestemmingsplannen die op dat moment onherroepelijk zijn vastgesteld van rechtswege onderdeel uit gaan maken van een Omgevingsplan. Daar waar in deze regeling "bestemmingsplan" staat, moet vanaf dat moment "Omgevingsplan" worden gelezen.

In deze verordening zijn de categorieën sociale huurwoning en lage en hoge middeldure huurwoning opgenomen. De maximale aanvangshuurprijzen voor middeldure huurwoningen worden hiermee vastgelegd. Deze grens moet de gemeente bepalen. De verordening regelt tevens voor welke doelgroepen de te bouwen sociale en middeldure huurwoningen bedoeld zijn. De doelgroepen worden bepaald aan de hand van inkomensgrenzen. De verordening regelt ook dat de sociale en middeldure huurwoningen gedurende een bepaalde periode beschikbaar moeten blijven voor de daarvoor aangewezen doelgroepen. Hiervoor zijn de minimale instandhoudingstermijnen opgenomen.

Artikelsgewijze toelichting

Artikel 1. Definities

De inhoud van a. tot en met e. en h. spreekt voor zich.

Bij f. huurprijs, betekent het 'enkele gebruik van een woning' de huurprijs zonder servicekosten of voorschot voor nutsvoorzieningen.

Bij g. middeldure huurwoning: omwille van de toepasbaarheid van deze verordening wordt het begrip 'middeldure huurwoning' gehanteerd voor het begrip 'geliberaliseerde woning voor middenhuur', zoals toegepast in het Besluit ruimtelijke ordening.

Artikel 2. Huurprijsgrenzen

Dit artikel omschrijft de bandbreedte waarbinnen de huurprijsgrenzen van sociale en middeldure huurwoningen moeten blijven. Bij het bepalen van de maximale huurprijs voor een sociale huurwoning en de minimale huurprijs voor een lage 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 € 763,47 (prijsspeil 1 januari 2022). Voor middeldure huurwoningen is onderscheid gemaakt in lage middeldure huurwoningen (categorie 1) en hoge middeldure huurwoningen (categorie 2). De bovengrens voor lage middeldure en de ondergrens voor een hoge middeldure huurwoning is bepaald op € 900 (prijsspeil 1 januari 2022). De bovengrens voor een hoge middeldure huurwoning is bepaald op € 1.075 (prijsspeil 1 januari 2022). Deze bovengrens is overeenkomstig de grens die gehanteerd wordt in de Afspraken Middenhuur Maaskoepel gecorrigeerd voor inflatie en afgerond op een veelvoud van vijf euro.

De huurprijzen voor sociale huurwoningen worden jaarlijks op 1 januari 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 indexeringsgrondslag van de bovengrens van de middeldure huurwoningen is een gemeentelijke beleidskeuze. Gekozen is voor een koppeling aan de jaarmutatie van de consumentenprijsindex (CPI) alle huishoudens zoals het Centraal Bureau voor de Statistiek jaarlijks in januari publiceert over het voorafgaande kalenderjaar. De op basis daarvan berekende bedragen worden afgerond op een veelvoud van vijf euro. Dit sluit aan bij de Afspraken Middenhuur Maaskoepel.

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. 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.

De huurverhogingen voor middeldure huurwoningen 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. Gedurende de instandhoudingstermijn bestaat er derhalve een plafond voor de te vragen huurprijs waardoor de verhuurder van een middeldure huurwoning de huur maximaal mag verhogen tot en met de bovengrens op grond van de mutatie aan de hand van de CPI index afgerond op een veelvoud van vijf euro.

Artikel 3. Doelgroepen

Dit artikel omschrijft de doelgroepen voor nieuw te bouwen sociale en middeldure huurwoningen. De afbakening van de doelgroepen vindt plaats door middel van een maximale inkomensgrenzen. Deze afbakening doet niets af aan de bepalingen zoals opgenomen in de Woningwet artikel 48, eerste lid, waarin voor corporaties (toegelaten instellingen) een (beperkte) afwijkingmogelijkheid is opgenomen. Deze regeling blijft gelden en kan door corporaties worden toegepast.

Gedurende een vastgelegde termijn (zie artikel 4) moet de woning voor deze doelgroep in stand gehouden worden. Hierbij wordt aansluiting gezocht bij de inkomensgrenzen uit de regionale huisvestingsverordening, die gelden voor toewijzing van sociale huurwoningen. Tot de belangrijkste doelgroep voor sociale huurwoningen behoren personen met een inkomen tot maximaal de DAEB-norm (eenpersoonshuishoudens: € 40.765, meerpersoonshuishoudens: € 45.014, prijsspeil 1 januari 2022). Toewijzing vindt plaats conform de landelijke Regels van toewijzing naar inkomen. Bijbehorende inkomensgrenzen worden jaarlijks bij ministeriële regeling vastgesteld.

Als doelgroep voor lage middeldure huurwoningen (categorie 1) worden met voorrang (dus niet uitsluitend) aangemerkt huishoudens met een huishoudinkomen van maximaal 1,25 maal de DAEB-norm (eenpersoonshuishoudens: $1,25 * € 40.765 = € 50.957$, meerpersoonshuishoudens: $1,25 * € 45.014 = € 56.268$, prijsspeil 1 januari 2022). Als doelgroep voor hoge middeldure huurwoningen (categorie 2) worden met voorrang (dus niet uitsluitend) aangemerkt huishoudens met een huishoudinkomen van maximaal 1,5 maal de DAEB-norm (eenpersoonshuishoudens: $1,5 * € 40.765 =$

€ 61.148, meerpersoonshuishoudens: $1,5 * € 45.014 = € 67.521$, prijspeil 1 januari 2022). Door hierbij naar een wettelijke norm te verwijzen en er een vaste berekening aan te koppelen, hoeven prijsstijgingen/prijswijzigingen niet te resulteren in het aanpassen van de verordening. Tevens worden voor de helft van de jaarlijks vrijkomende lage en hoge middeldure huurwoningen met voorrang huishoudens als doelgroep aangemerkt die, op het moment van het (opnieuw) in de verhuur brengen van de te betrekken huurwoning, al een sociale huurwoning in Ridderkerk of de regio Rotterdam huren en bewonen. Door het faciliteren van doorstroming van de middeninkomens van de sociale huur naar de middeldure huur, worden woningen vrijgespeeld voor de sociale doelgroep.

Artikel 4. Instandhoudingstermijn

De verhuurder moet de woning gedurende een minimale instandhoudingstermijn beschikbaar houden voor de doelgroep. De minimale instandhoudingstermijn is zowel voor sociale huurwoningen als voor middeldure huurwoningen bepaald op 20 jaar na de eerste ingebruikname. De termijn voor het middeldure segment is overgenomen uit de Actieagenda Wonen (2021).

De huurprijzen van sociale en middeldure huurwoningen zullen in die periode niet hoger mogen zijn dan de bovengrens die is vastgelegd in artikel 2 van deze verordening. Indien woningen binnen de termijn van 20 jaar worden onttrokken aan de opgelegde categorie, wordt in strijd gehandeld met deze verordening. Als bijvoorbeeld een woning wordt verkocht aan een eigenaar-bewoner dan wel voor een te hoge huur wordt verhuurd gedurende die instandhoudingstermijn, kan het college handhavend optreden.

Woningcorporaties (toegelaten instellingen) kunnen voor de instandhoudingstermijn voor middeldure huurwoningen afwijkende prestatieafspraken maken.

Artikel 5. Rapportageverplichting

Om te bewaken dat verhuurders zich houden aan de Verordening sociale huur en middeldure huur en de in het bestemmingsplan (en na inwerkingtreding van de Omgevingswet het Omgevingsplan (van rechtswege)) verankerde verdeling naar sociale en middeldure huurwoningen en de bijbehorende huurprijzen dienen deze jaarlijks aan het college te rapporteren.

Artikel 6. Toezicht en handhaving

Het college is bevoegd om toezicht te houden op de naleving van deze verordening en kan indien nodig handhavend optreden, bijvoorbeeld door het opleggen van een last onder dwangsom. Dit geldt met name voor het niet nakomen van verplichtingen in artikel 4 en 5 van deze verordening.

Een door het college aangewezen toezichthouder beschikt over de bevoegdheden op grond van hoofdstuk 5 van de Algemene wet bestuursrecht en kan bijvoorbeeld inlichtingen vorderen bij verhuurders.

Artikel 7. Hardheidsclausule

Het college kan van deze verordening afwijken als de toepassing ervan leidt tot bijzondere hardheid in een bepaald geval. Dat wil zeggen dat de toepassing van de verordening tot een onvoorzien en onredelijk benadelend gevolg zou leiden voor de betreffende verhuurder waarop de verordening van toepassing is, bijvoorbeeld de instandhoudingstermijn van sociale huurwoningen op herstructureringslocaties van woningcorporaties. De hardheidsclausule wordt slechts in uitzonderlijke gevallen toegepast. Dat de verordening op zich genomen nadelig kan uitvallen voor een verhuurder is geen reden voor toepassing van de hardheidsclausule.

Artikel 8. Citeertitel

Dit artikel spreekt voor zich.

Artikel 9. Inwerkingtreding

Dit artikel spreekt voor zich.