Gemeente Albrandswaard

RAADSBESLUIT

Onderwerp: Verordening sociale huur en middeldure huur gemeente Albrandswaard 2021	**Gemeenteraad:** 5 juli 2021	**BBV:** 329916
	B&A Ruimte: 21 juni 2021	

De raad van de gemeente Albrandswaard

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van d.d. 25 mei 2021

gelet op artikel 3.1 van de Wet Ruimtelijke Ordening en artikel 147 en 149 van de Gemeentewet,

BESLUIT:

Vast te stellen de **Verordening sociale huur en middeldure huur gemeente Albrandswaard 2021**

Artikel 1 Begripsbepalingen

Deze verordening verstaat onder:

a. Aanvangshuurprijs: Dit is de huurprijs per maand bij de start van de huurovereenkomst, exclusief een voorschot op de nutsvoorzieningen en/of servicekosten;
b. DAEB-norm: De inkomensgrens bedoeld in artikel 48, eerste lid van de Woningwet;
c. Eigenaar: Diegene die bevoegd is tot het in gebruik geven van - dan wel het treffen van voorzieningen aan een gebouw of gedeelte ervan;
d. Huishouden: Alleenstaande dan wel twee personen met of zonder kinderen, die een gemeenschappelijke huishouding voeren of wensen te voeren;
e. Huishoudinkomen: Het inkomen dat op grond van artikel 1 van de Woningwet als huishoudinkomen wordt aangemerkt;
f. Huurprijs: de prijs die bij huur per maand is verschuldigd voor het enkele gebruik van een woning;
g. Middeldure huurwoning: Huurwoning als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, onder j van het Besluit ruimtelijke ordening;
h. Sociale huurwoning: Huurwoning als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, onder d van het Besluit ruimtelijke ordening.

Artikel 2 Huurprijsgrens sociale huurwoningen

1. De aanvangshuurprijs voor sociale huurwoningen bedraagt maximaal het bedrag bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag (€752,33; prijspeil 1 januari 2021).

2. De in het eerste lid bedoelde aanvangshuurprijs wordt jaarlijks per 1 januari geïndexeerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 27, eerste lid van de Wet op de huurtoeslag.
3. De hoogte van de aanvangshuurprijs van sociale huurwoningen dient gerekend vanaf de datum van eerste verhuur gedurende de instandhoudingstermijn zoals genoemd in artikel 5, eerste lid, onder het maximale bedrag bedoeld in het eerste lid van dit artikel te blijven.

Artikel 3 Doelgroep sociale huurwoningen

Als doelgroep voor sociale huurwoningen worden aangemerkt huishoudens met een jaarlijks bruto-inkomen van hoogstens de DAEB-norm.

Artikel 4 Huurprijsgrens middeldure huurwoningen

1. De aanvangshuurprijs voor middeldure huurwoningen bedraagt meer dan het bedrag bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a van de Wet op de huurtoeslag (€752,33; prijspeil 1 januari 2021) en maximaal €1150 (prijspeil 1 januari 2021).
2. De in het eerste lid bedoelde minimale aanvangshuur wordt jaarlijks per 1 januari geïndexeerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 12, tweede lid van het Besluit huurprijzen woonruimte.
3. De in het eerste lid bedoelde maximale aanvangshuur van middeldure huurwoningen wordt jaarlijks per 1 januari geïndexeerd overeenkomstig de consumentenprijsindex (CPI) van het Centraal Bureau voor de Statistiek.
4. De hoogte van de huurprijs van middeldure huurwoningen dient gerekend vanaf de datum van eerste verhuur gedurende de instandhoudingstermijn zoals genoemd in artikel 5, tweede lid onder het maximale bedrag bedoeld in het eerste lid van dit artikel te blijven.

Artikel 5 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 als sociale huurwoning beschikbaar te blijven.
2. Middeldure huurwoningen dienen gedurende een termijn van tenminste 20 jaar na de eerste ingebruikname voor de maximale huurprijsgrens, zoals bedoeld in artikel 4, tweede lid als middeldure huurwoning beschikbaar te blijven.
3. De instandhoudingstermijn voor sociale huurwoningen zoals genoemd in het eerste lid geldt niet voor toegelaten instellingen als bedoeld in artikel 19, eerste lid van de Woningwet.

Artikel 6 Meldingsplicht

De eigenaar van huurwoningen als bedoeld in artikel 1 onder c. van deze verordening dient gedurende de in artikel 5 lid 1 respectievelijk lid 2 van deze verordening gestelde instandhoudingstermijn, de verhuur van deze woningen te melden aan het college van burgemeester en wethouders op een door burgemeester en wethouder te bepalen wijze.

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 Albrandswaard 2021.

Artikel 9 Inwerkingtreding

Deze verordening treedt in werking met ingang van de dag na de officiële publicatie.

Gemeente Albrandswaard

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 Albrandswaard zoals ook vastgelegd in de Woonvisie 2016-2025 en het Woningmarktprogramma vormen uitgangspunten voor de Verordening sociale en middeldure huur Albrandswaard. Tevens dienen woningmarktafspraken in regionaal verband als kader voor deze verordening, zoals het Regioakkoord Nieuwe Woningmarktafspraken Regio Rotterdam (2018-2030).

Om de verordening toe te passen, moet dit in het betreffende bestemmingsplan en/of het bijbehorende exploitatieplan vastgelegd worden. Op het moment dat bij inwerkingtreding van de Omgevingswet de bestemmingsplannen over gaan naar het Omgevingsplan (van rechtswege) dient waar in deze regeling “bestemmingsplan” staat, dat gelezen te worden als “Omgevingsplan”.

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

Artikelsgewijze toelichting

Artikel 1 Definities

De inhoud van a. tot en met g. 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 Huurprijsgrens sociale huurwoningen

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 € 752,33 (prijspeil 1 januari 2021).

De huurprijzen voor sociale huurwoningen worden jaarlijks op 1 januari geïndexeerd

Artikel 3 Doelgroep sociale huurwoningen

Dit artikel omschrijft de doelgroep voor nieuw te bouwen sociale huurwoningen. De afbakening van de doelgroep vindt plaats door middel van een maximale inkomensgrens. Deze afbakening doet niets af aan de bepalingen zoals opgenomen in de Woningwet artikel 48, eerste lid, waarin voor corporaties (Toegelaten instellingen) 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 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 (tot € 40.024; prijspeil 2021). Toewijzing vindt plaats conform de landelijke Regels van toewijzing naar inkomen. Bijbehorende inkomensgrenzen worden jaarlijks bij ministeriële regeling vastgesteld.

Artikel 4 Huurprijsgrens middeldure huurwoningen
Voor 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 € 752,33 (prijspeil 1 januari 2021). De bovengrens voor een middeldure huurwoning is bepaald op € 1.150 (prijspeil 1 januari 2021).

Artikel 5 Instandhoudingstermijn
De verhuurder moet de woning gedurende een minimale instandhoudingstermijn beschikbaar houden. 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 & 4 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 gedurende die instandhoudingstermijn wordt verkocht aan een eigenaar-bewoner dan wel voor een te hoge huur wordt verhuurd, kan het college handhavend optreden.

In het derde lid staat bepaald dat de instandhoudingstermijn voor sociale huurwoningen niet geldt voor woningcorporaties (toegelaten instellingen). De verkoopregels van sociale huurwoningen voor toegelaten instellingen zijn wettelijk al geregeld. Toegelaten instellingen zijn op dit gebied dus al gebonden aan landelijke regelgeving.

Artikel 6 Meldingsplicht
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 bij ingang van een nieuwe huurovereenkomst aan het college te melden. Over de inhoud van deze melding en de wijze van verantwoording stelt het college nadere regels op. Deze betreffen in ieder geval de wijze waarop de verhuurder aan de gemeente kan melden en welke gegevens een rapportage minimaal moet bevatten.

In geval van het overtreden van een bepaling uit deze verordening, waaronder deze meldingsplicht, kan het college handhavend optreden. Ook in het geval dat uit controle van de aangeleverde gegevens in de rapportage blijkt dat een bepaling uit deze verordening door verhuurder wordt overtreden, kan het college handhavend optreden.

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. 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.

Vast te stellen

Aldus besloten in de openbare vergadering

van de raad van de gemeente Albrandswaard

van d.d. 5 juli 2021

De griffier,

drs. Leendert Groenenboom

De voorzitter,

drs. Jolanda de Witte