

## Verordening van de gemeenteraad van de gemeente Woudenberg houdende regels omtrent doelgroepen (Doelgroepenverordening gemeente Woudenberg 2020)

De raad van de gemeente Woudenberg;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 27 oktober 2020

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

besluit:

vast te stellen de **Doelgroepenverordening Gemeente Woudenberg 2020**

### Artikel 1 Begripsbepalingen

Deze verordening verstaat onder:

- a) *Sociale huurwoning*: Huurwoningen met een huurprijs onder de liberalisatiegrens van € 737,14 (prijsspeil 2020). Kan zowel door corporaties als particulieren worden aangeboden.
- b) *Sociale/Goedkope koopwoning*: een koopwoning met een koopprijs vrij op naam (VON) van ten hoogste € 200.000,- die in aanmerking komt voor een lagere sociale grondprijs per m<sup>2</sup>. Indexering van deze VON-prijs vindt jaarlijks plaats. Indien deze woning een lagere energieprestatie coëfficiënt (EPC) heeft, of een 'nul op de meter woning' betreft, dan wat op dat moment wettelijk volgens het Bouwbesluit vereist is, dan kan de maximale koopprijs vrij op naam met maximaal € 20.000 worden verhoogd.
- c) *Middenhuur woning*: Geliberaliseerde woning voor middenhuur: huurwoning met een aanvangs-huurprijs van tenminste het bedrag, bedoeld in art. 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag en ten hoogste een bedrag van € 950,00. Gemeentelijke indexering van deze maximale huurprijsgrens gebeurt aan de hand van de Consumenten Prijs Index (CPI) van het CBS, vanaf 1 januari 2019 (jaarmutatatie).
- d) *Onzelfstandige woonruimte*: woonruimte welke niet door één persoon of één huishouden kan worden bewoond, zonder daarbij afhankelijk te zijn van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte (zoals een eigen voordeur, keuken, toilet en badkamer), welke voorzieningen gedeeld worden met anderen, met uitzondering van een kamer in een verzorgings- of verpleeghuis.
- e) *Gebruiksoppervlakte*: gebruiksoppervlakte als bedoeld in NEN 2580, hierna te noemen gbo, is de bruikbare vloeroppervlakte, geschikt voor het beoogde gebruik.
- f) *Huishouden*: een huishouden, bestaande uit een natuurlijk persoon en zijn niet duurzaam gescheiden echtgenoot of geregistreerd partner, of degene die met hem een gezamenlijke huishouding voert of zal gaan voeren in de te huren of aan te kopen woning, niet zijnde kinderen of pleegkinderen conform artikel 4 Algemene wet inkomensafhankelijke regelingen.
- g) *Huishoudeninkomen*: (gezamenlijke) verzamelinkomen(s) als bedoeld in artikel 2.18 van de Wet inkomstenbelasting 2001 van het huishouden, of, wanneer geen inkomstenbelasting wordt geheven, het belastbare loon krachtens de Wet op de loonbelasting 1964 in het peiljaar.
- h) *Ingezetene*: natuurlijk persoon deel uitmakende van het huishouden die de afgelopen 2 jaar woonachtig is geweest in de gemeente Woudenberg of de laatste 15 jaar 8 jaar achtereenvolgend in de gemeente Woudenberg heeft gewoond en hiervoor een bewijs uit de gemeentelijke Basisadministratie kan aanleveren.

- i) *Starter*: een ingezetene waar alle leden van het huishouden die alleen dan wel gezamenlijk met elkaar of een ander nooit eerder een zelfstandige koopwoning in eigendom hebben gehad en hiervoor een bewijs kunnen aanleveren (bijvoorbeeld een bewijs uit het Kadaster).
- j) *Huurder*: een ingezetene, niet zijnde een onderhuurder, die een sociale huurwoning of een middenhuur woning in de gemeente Woudenberg achterlaat.

## **Artikel 2 Doelgroep sociale huurwoningen**

De doelgroep voor sociale huurwoningen zijn huishoudens met een Huishoudeninkomen zoals bedoeld in de Woningwet 2015.

## **Artikel 3 Doelgroep sociale/goedkope koopwoningen**

De doelgroep voor sociale/goedkope koopwoningen zijn huishoudens die op het moment van de start van de verkoopprocedure voor de desbetreffende woning een ingezetene zijn van de gemeente Woudenberg, een gezamenlijk inkomen hebben van maximaal €60.000,- bruto en starter of huurder op de woningmarkt zijn. Het college van burgemeester en wethouders kan dit norminkomen jaarlijks aanpassen.

## **Artikel 4 Doelgroep middenhuur woningen**

De doelgroep voor middenhuur woningen zijn huishoudens die op het moment van de start van de inschrijfprocedure voor de desbetreffende woning(en) een gezamenlijk Huishoudeninkomen van maximaal € 60.000,- bruto hebben. Het college van burgemeester en wethouders kan dit norminkomen jaarlijks aanpassen.

## **Artikel 5 Prijs-/kwaliteitsverhouding**

1. Een onzelfstandige woonruimte dient een oppervlakte van ten minste 18 m2 gbo te hebben.
2. Een sociale huurwoning tot de kwaliteitskortingsgrens, als bedoeld in art. 20, eerste lid, van de Wet op de huurtoeslag, dient een woonoppervlakte van ten minste 30 m2 gbo te hebben.
3. Een sociale huurwoning tot de 1e aftoppingsgrens, als bedoeld in art. 20, tweede lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag, dient een woonoppervlakte van ten minste 40 m2 gbo te hebben.
4. Een sociale huurwoning tot de 2e aftoppingsgrens, als bedoeld in art. 20, tweede lid, onder b, van de Wet op de huurtoeslag, dient een woonoppervlakte van ten minste 45 m2 gbo te hebben.
5. Een sociale huurwoning boven de 2e aftoppingsgrens tot de grens, bedoeld in art. 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag dient een woonoppervlakte van ten minste 55 m2 gbo te hebben.
6. Een sociale/goedkope koopwoning dient een oppervlakte van ten minste 60 m2 gbo te hebben.
7. Een middenhuur woning dient een oppervlakte van ten minste 60 m2 gbo te hebben.

Het college van burgemeester en wethouders kan deze oppervlaktematen voor een specifiek project gemotiveerd wijzigen.

## **Artikel 6 Differentiatie woningbouw**

Bij ontwikkelingen van projecten bestaande uit meer dan 20 woningen dient minimaal 20% te bestaan uit sociale huurwoningen tenzij er financiële, ruimtelijke en/of maatschappelijke belangen zijn om dit niet te doen.

Voor de komende jaren wordt er gewerkt met een oplopende percentage. De percentages per jaar zijn in de tabel hieronder opgenomen.

<i>Periode</i>	<i>Minimaal % sociale huurwoningen bij projecten bestaande uit meer dan 20 woningen</i>	<i>Behoefte aantal</i>
2020 – 2024	20%	85 woningen
2025 – 2029	25%	170 woningen
2029 – 2040	30%	330 woningen

## **Artikel 7 Instandhouding**

1. Sociale huurwoningen dienen gedurende een termijn van ten minste 20 jaren na eerste ingebruikname, voor de doelgroep als sociale huurwoning beschikbaar te blijven.

2. Sociale / goedkope koopwoningen dienen gedurende een termijn van ten minste 5 jaar tot maximaal 10 jaren na eerste ingebruikname, voor de doelgroep als goedkope koopwoning beschikbaar te blijven.
3. Middenhuur woningen dienen gedurende een termijn van ten minste 10 jaar na eerste ingebruikname, voor de doelgroep als middenhuur woningen beschikbaar te blijven.

#### **Artikel 8 Hardheidsclausule**

Het college van burgemeester en wethouders kan één of meer artikelen van deze verordening buiten toepassing laten of daarvan afwijken, voor zover toepassing gelet op het belang dat deze regeling beoogt te beschermen, zal leiden tot een onbillijkheid van overwegende aard.

#### **Artikel 9 Inwerkingtreding**

Deze verordening treedt in werking op 1 december 2020.

#### **Artikel 10 Citeertitel**

Deze verordening kan worden aangehaald als 'Doelgroepenverordening gemeente Woudenberg 2020'.

*Aldus vastgesteld te Woudenberg op 26 november 2020*

## **Toelichting Verordening sociale woningbouw en goedkope koopwoningen gemeente Woudenberg**

### **Inleiding**

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) biedt gemeenten de mogelijkheid om in bestemmingsplannen te eisen dat een bepaald percentage sociale huur- en/of goedkope koopwoningen gerealiseerd moet worden.

Het gemeentelijk woonbeleid voorziet onder meer in sturing op aard en aantal van nieuw te bouwen sociale huurwoningen alsook goedkope koopwoningen. In het verlengde van het bovenstaande treft u daarom bijgaand de verordening sociale woningbouw en goedkope koopwoningen gemeente Woudenberg aan. De verordening ligt ter vaststelling voor en geeft zo de wettelijk vereiste basis om het gemeentelijk woonbeleid over nieuw te bouwen sociale huurwoningen en goedkope koopwoningen toe te kunnen passen in nieuwe bestemmingsplannen en exploitatieplannen.

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) heeft de rijksoverheid gedefinieerd wat wordt begrepen onder sociale huur- en koopwoningen. De definiëring van de doelgroep voor deze woningen wordt in het Bro echter bij de gemeente gelegd. Dit betekent dat de gemeente een doelgroepenverordening moet hebben om kwalitatieve eisen te kunnen stellen in nieuwe bestemmingsplannen en exploitatieplannen. In de betreffende verordening definieert de gemeente de doelgroepen voor sociale huurwoningen en goedkope koopwoningen door middel van inkomensgrenzen. Daarnaast moet in deze verordening de instandhoudingstermijn voor deze woningen worden bepaald, binnen de in het Bro gestelde grenzen.

Gemeente Woudenberg stelt periodiek een gemeentelijke Woonvisie vast. Hierin is een streefprogramma woningbouw opgenomen om in de gemeente Woudenberg die producten te bouwen die passen bij de vraag in relatie tot het beschikbare aanbod. De meest recente vastgestelde woonvisie dateert is de Woonvisie 2019+. In deze woonvisie is een streefprogramma van minimaal 20% sociale woningbouw (huur en/of koop) opgenomen.

Tevens is er een Oplegger 2020+ behorende bij de Woonvisie 2019+ vastgesteld.

### **Feitelijke informatie**

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de definitie van sociale huur- en koopwoningen opgenomen en hoe lang deze woningen minimaal voor de doelgroep behouden moeten blijven.

Een sociale huurwoning is een woning met een aanvangshuurprijs onder de grens van de huurtoeslag. De instandhoudingstermijn is minimaal twintig jaar.

Een sociale/goedkope koopwoning is een woning met een koopprijs van ten hoogste € 200.000,- en eventueel te vermeerderen met € 20.000,- indien deze woning een EPC kent die 25% lager is dan de op dat moment geldende norm uit het Bouwbesluit. De instandhoudingstermijn is minimaal vijf en maximaal tien jaar.

Een middenhuur woning betreft een huurwoning met een huurprijs boven de grens van de huurtoeslag tot maximaal € 950. De instandhoudingstermijn is minimaal tien jaar.

Voor de categorieën is daarnaast een minimale kwaliteitsprestatie gedefinieerd om een zekere prijs-/kwaliteitsprestatie te bewaken. Dit is gebeurd aan de hand van het benoemen van een minimale woonoppervlakte in relatie tot de hoogte van de huur-/of koopprijs.

In 2020 ligt de eerste aftoppingsgrens bij € 619,01 en de 2e aftoppingsgrens bij € 663,40.

In de vastgestelde woonvisie 2019+ is een streefprogramma woningbouw opgenomen met minimum percentages voor wat betreft sociale huur. Nieuwbouwinitiatieven met tenminste 20 woningen worden geacht met deze minimeisen rekening te houden.

Met de vaststelling van de doelgroepenverordening ontstaat een wettelijke basis om, indien nodig, uitvoering van het gemeentelijk woonbeleid in nieuwe bestemmingsplannen en exploitatieplannen af te dwingen.