

Verordening van de gemeenteraad van de gemeente Ede houdende regels omtrent sociale woningbouw en middenhuur (Verordening doelgroepen sociale woningbouw en middenhuur gemeente Ede)

De raad van de gemeente Ede;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders, nummer

gelet op de [artikelen 147 en 149 van de Gemeentewet](#); [artikelen 1.1.1 en 3.1.2 van Besluit ruimtelijke ordening](#)

besluit:

vast te stellen de “Verordening doelgroepen sociale woningbouw en middenhuur gemeente Ede”

Artikel 1: Begripsbepalingen

Deze verordening verstaat onder:

- a) Sociale huurwoning: een huurwoning met een aanvangshuurprijs onder de grens als bedoeld in art. 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag.
- b) Sociale koopwoning: een koopwoning met een koopprijs vrij op naam (VON) van ten hoogste € 185.000,- die in aanmerking komt voor een lagere sociale grondprijs per m². Indien deze woning een energieprestatie coëfficiënt (EPC) van 0 of lager heeft, of een ‘nul op de meter woning’ betreft, dan kan de maximale koopprijs vrij op naam met maximaal € 15.000 worden verhoogd. Het college kan beide grenzen aanpassen indien de marktomstandigheden daar aanleiding toe geven.
- c) Geliberaliseerde woning voor middenhuur lage segment: huurwoning met een aanvangshuurprijs van ten minste het bedrag, bedoeld in art. 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag en ten hoogste een bedrag van € 850,00.
Gemeentelijke indexering van deze maximale huurprijsgrens gebeurt jaarlijks aan de hand van de Consumenten Prijs Index (CPI) van het CBS, vanaf 1 januari 2021.
- d) Geliberaliseerde woning voor middenhuur hoge segment: huurwoning met een aanvangshuurprijs van ten hoogste een bedrag van € 950,00.
Gemeentelijke indexering van deze maximale huurprijsgrens gebeurt jaarlijks aan de hand van de Consumenten Prijs Index (CPI) van het CBS, vanaf 1 januari 2021.
- e) De geïndexeerde bedragen worden jaarlijks gepubliceerd op de gemeentelijke website.
- f) Huishouden: een huishouden, bestaande uit een natuurlijk persoon en/of 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 kalenderjaar voorafgaand aan de datum van start bouw van de betreffende woning.
- h) Inkomen: rekeninkomen als bedoeld in artikel 1, aanhef en onder i van de Wet op de huurtoeslag;

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 koopwoningen

1. De doelgroep voor sociale koopwoningen zijn huishoudens die op het moment van de start van de inschrijfprocedure voor de desbetreffende woning(en) een gezamenlijk Huishoudeninkomen van maximaal € 50.000,- bruto hebben. Het college van burgemeester en wethouders kan dit norminkomen aanpassen indien de marktomstandigheden daar aanleiding toe geven. Aanpassingen worden gepubliceerd op de gemeentelijke website.
2. De koper van een sociale koopwoning dient de sociale koopwoning zelf te gaan bewonen.

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 € 45.000,- bruto hebben. Het college van burgemeester en wethouders kan dit norminkomen jaarlijks aanpassen.

Artikel 5: Differentiatie woningbouw

In de door de raad in april 2019 vastgestelde notitie "Betaalbare koop en huurwoningen" zijn de uitgangspunten voor de programmering vastgesteld voor woningbouwplannen van ten minste 10 woningen. Op basis van deze uitgangspunten wordt per plan het gesprek gevoerd met de initiatiefnemer en voor wat betreft de categorieën sociale huur, sociale koop en middeldure huur zullen de overeengekomen percentages worden vastgelegd in het bestemmingplan. De woningen in de sociale huur, middeldure huur en sociale koop dienen door verhuurder respectievelijk verkoper te worden verhuurd respectievelijk verkocht aan de doelgroep zoals omschreven in de artikelen 2, 3 en 4 van deze verordening.

Artikel 6: Instandhoudingstermijn

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 koopwoningen dienen gedurende een termijn van 10 jaar na eerste ingebruikname, voor de doelgroep als sociale koopwoning beschikbaar te blijven.
3. Middenhuurwoningen in het lage segment dienen gedurende een termijn van ten minste 12 jaren na eerste ingebruikname in dit segment beschikbaar te blijven voor de doelgroep.

Artikel 7: Huurprijsgrenzen

1. De huurprijsgrenzen voor geliberaliseerde woningen voor middenhuur zijn als volgt:
 - a. De aanvangshuur voor geliberaliseerde woningen voor middenhuur bedraagt ten minste het bedrag als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a van de Wet op de huurtoeslag;
 - b. De aanvangshuur voor geliberaliseerde woningen in de middenhuur in het lage segment bedraagt ten hoogste € 850,-;
 - c. De aanvangshuur voor geliberaliseerde woningen in de middenhuur in het hoge segment bedraagt ten hoogste € 950,-;
 - d. De onder b. en c. van dit lid genoemde aanvangshuren worden jaarlijks geïndexeerd overeenkomstig de Consumenten Prijs Index (CPI) van het centraal bureau voor de statistiek vanaf 1-1-2021.
2. De hoogte van de huurprijs voor een geliberaliseerde woning in de middenhuur in het lage segment dient gerekend vanaf de datum van eerste verhuur gedurende de instandhoudingstermijn zoals genoemd in artikel 6, derde lid altijd onder de geïndexeerde maximale aanvangshuur voor middenhuurwoningen in het hoge segment te blijven vallen.

Artikel 8: Meldingsplicht

1. De eigenaar van huurwoningen als bedoeld in artikel 1 onder a. en onder c. van deze verordening dient gedurende de in artikel 6 lid 1 respectievelijk lid 3 van deze verordening gestelde instandhoudingstermijn, jaarlijks een overzicht te overleggen aan het college van burgemeester en wethouders om aan te tonen dat de huurprijzen nog in lijn zijn met deze verordening.
2. De verhuurder dient een mutatie gedurende de termijn van instandhouding binnen vier weken na de ingangsdatum van het huurcontract te melden aan het college van burgemeester en wethouders en aan te tonen dat de woning verhuurd is aan een huurder met een inkomen zoals aangegeven in artikel 4 van deze verordening.
3. De verkoper van sociale koopwoningen als bedoeld in artikel 1 onder b dient per project een overzicht te overleggen aan het college van burgemeester en wethouders waaruit blijkt dat de woningen verkocht zijn aan huishoudens met een inkomen als bedoeld in artikel 3 van deze verordening.

Artikel 9: Werkingskracht

De bepalingen in deze verordening worden gekoppeld aan het (publiekrechtelijke) bestemmingsplan, aan een (anterieure) overeenkomst en/of een exploitatieplan. Nakoming en handhaving verloopt via de daartoe geëigende privaatrechtelijke en/of publiekrechtelijke instrumenten.

Artikel 10: 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 11: Inwerkingtreding

Deze verordening treedt in werking 8 dagen na bekendmaking ervan.

Artikel 12: Citeertitel

Deze verordening kan worden aangehaald als 'Verordening doelgroepen sociale woningbouw en middenhuur gemeente Ede'.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 17 december 2020, zaaknummer 176692.

De raad voornoemd,

de griffier,

de voorzitter,

Toelichting Verordening doelgroepen sociale woningbouw en middenhuur gemeente Ede

1. Aanleiding

Er is grote vraag naar sociale en middendure huurwoningen en sociale koopwoningen. De verwachting is deze vraag de komende jaren toeneemt. In de woonvisie en in de notitie "Betaalbare koop- en huurwoningen" is daarom vastgelegd dat (meer) sturing in de nieuwbouw van sociale huur en midden duur koop- en huurwoningen nodig is. We zetten daarom bij nieuwbouw in op meer en gedifferentieerd aanbod van woningen. Zo zijn er meer keuzemogelijkheden voor woningzoekenden. En hierdoor wordt (meer) doorstroming in de bestaande woningvoorraad mogelijk. Voor huishoudens met een (laag) midden inkomen zijn nauwelijks mogelijkheden om in aanmerking te komen voor een sociale huur- of koopwoning. Zij kunnen met de huidige woningmarktstandigheden geen woning kopen, en dreigen hierdoor tussen wal en schip te geraken en kunnen de woningmarkt niet betreden of blijven daardoor soms gedwongen 'goedkoop schief wonen' in een sociale huurwoning.

Met een doelgroepenverordening kan publiekrechtelijk worden geregeld en geborgd dat voor de beoogde doelgroepen de gewenste woningen - sociale huur, sociale koop en middeldure huur - worden gebouwd en dat deze woningen ook bij de juiste doelgroep terecht komen en gedurende een aantal jaren voor deze doelgroep beschikbaar blijven.

Gemeente Ede stelt periodiek een gemeentelijke Woonvisie vast. Hierin is een streefprogramma woningbouw opgenomen om in de gemeente Ede die producten te bouwen die passen bij de vraag in relatie tot het beschikbare aanbod. In 2019 is dit onderdeel van het woonbeleid geactualiseerd en zijn er nieuwe percentages vastgelegd in de door de raad vastgestelde notitie "Betaalbare huur en koopwoningen". In deze beleidsnotitie is ook vastgesteld dat de sociale huur, sociale koop en middeldure huurwoningen terecht moeten komen bij de juiste doelgroepen en dat we hiervoor de beschikbare instrumenten - zowel privaatrechtelijk als publiekrechtelijk - in zullen gaan zetten. Deze beleidsnotitie dateert van april 2019.

2. Over de wettelijke mogelijkheden

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) en bijbehorend Besluit Ruimtelijke ordening (Bro) biedt de mogelijkheid om te kunnen sturen op woningbouwcategorieën. Deze mogelijkheden worden per onderwerp behandeld, waarbij verwezen wordt naar de relevante regelgeving.

Percentage en aantallen sociale huur- en koopwoningen en middenhuur woning

De Wro biedt gemeenten de mogelijkheid om in bestemmingsplannen te eisen dat een bepaald percentage sociale huur- en/of sociale koopwoningen gerealiseerd moet worden. Sinds 1 juli 2017 is het mogelijk om dit ook voor middenhuur woningen te regelen.

Aanvullend op het in het bestemmingsplan opgenomen percentage kan een nadere specificatie in aantallen sociale huur- en koopwoningen woningen op twee verschillende manieren vastgelegd worden. Ten eerste in een overeenkomst. Dit is het geval als de gemeente met een initiatiefnemer overeenstemming bereikt over een anterieure overeenkomst of gronduitgifteovereenkomst. De tweede manier is opname van de aantallen in een exploitatieplan. Een exploitatieplan moet worden vastgesteld indien niet met alle grondeigenaren of initiatiefnemers een anterieure overeenkomst is afgesloten.

Definitie sociale huur- en koopwoningen en middenhuur woning

In het onderliggend Besluit ruimtelijke ordening (Bro) heeft de rijksoverheid gedefinieerd wat wordt begrepen onder sociale huur- en koopwoningen en middenhuur woning. Binnen deze grenzen heeft

de gemeente Ede haar definities vastgesteld die terug te vinden zijn in deze verordening. In het Bro is echter een aantal zaken niet verder uitgewerkt of wordt de uitwerkingsbevoegdheid bij de gemeente gelegd. Dit zijn onder meer de definiëring van de doelgroep, inkomensgrenzen en de termijn van instandhouding. Deze zijn ook terug te vinden in deze verordening.

Definitie doelgroepen, instandhouding en hoogte huur sociale huur- en koopwoningen en middenhuur woning

De definiëring van de doelgroep voor deze woningen legt het Bro bij de gemeente. 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 huur- en koopwoningen en middenhuur woningen door middel van inkomensgrenzen. Daarnaast moet in deze verordening de instandhoudingstermijn voor deze woningen worden bepaald, binnen de in het Bro gestelde grenzen

Regels tegen speculatie

In de (anterieure) overeenkomsten of in een exploitatieplan wordt voor de sociale koopwoningen een antispeculatiebeding opgenomen.

De verordening “doelgroepen sociale woningbouw en middenhuur gemeente Ede”

In het verlengde van het bovenstaande treft u daarom bijgaand de Verordening doelgroepen sociale woningbouw en middenhuur gemeente Ede aan. De verordening ligt ter vaststelling voor en geeft zo de wettelijk vereiste basis om het gemeentelijk woonbeleid over nieuw te bouwen sociale koop- en huurwoningen en middenhuur woningen toe te kunnen passen .

3. Nadere (feitelijke) informatie

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de definitie van sociale huur- en koopwoningen en middenhuur woningen 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 tien jaar.

Een sociale koopwoning in het Bro is qua prijs gemaximaliseerd op € 200.000. in Ede is een sociale koopwoning een woning met een koopprijs van ten hoogste € 185.000, en eventueel te vermeerderen met € 15.000 indien deze woning een EPC van 0 of lager.

Een middenhuur woning in het lage (prijs)segment betreft een huurwoning met een huurprijs boven de grens van de huurtoeslag (in 2020 is dit € 737,14) tot maximaal € 850. De instandhoudingstermijn is minimaal twaalf jaar. Een middenhuurwoning in het hoge (prijs)segment in Ede heeft een aanvangshuur van maximaal € 950,-. Deze huurprijsgrens wordt vanaf 2020 jaarlijks geïndexeerd op basis van het CPI van het CBS. De middenhuurwoningen in het lage prijssegment moeten twaalf jaar lang binnen de bandbreedte van het lage en het hoge middenhuursegment geprijsd blijven. Dat wil zeggen dat de huurprijs van een middenhuurwoning in het lage segment niet hoger mag worden dan de geïndexeerde aanvangshuurprijs voor het hoge segment.

Voor wat betreft de definiëring van de doelgroep wordt voor wat betreft de sociale huurwoningen aansluiting gezocht bij de Woningwet 2015. Voor sociale koopwoningen geldt een maximaal huishoudeninkomen van € 50.000,- en voor middenhuur woningen in het lage (prijs)segment geldt een bruto huishoudeninkomen van maximaal € 45.000,-.

In de vastgestelde beleidsnotitie “Betaalbare huur- en koopwoningen” zijn uitgangspunten voor de woningbouwprogrammering voor Ede Stad, de dorpen Bennekom en Lunteren en de overige dorpen opgenomen met minimum percentages voor wat betreft sociale huur, sociale koop en middenhuur. Nieuwbouwinitiatieven met tenminste 10 woningen worden geacht met deze minimumeisen rekening te houden. Hierover wordt per plan het gesprek aangegaan met de initiatiefnemer.

Met de vaststelling van de doelgroepenverordening ontstaat een wettelijke basis om, indien nodig, uitvoering van het gemeentelijk woonbeleid in nieuwe bestemmingsplannen en/of exploitatieplannen aan ontwikkelaars/bouwers op te leggen.

4. Artikelsgewijze toelichting

Artikel 1. Begripsomschrijvingen

De inhoud spreekt in grote lijn voor zich. Waar mogelijk is in deze verordening eenzelfde begripsomschrijving gehanteerd als in de Huisvestingsverordening. 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 lid c. heeft de

huurprijs betrekking op het enkele gebruik van een woning zonder servicekosten, voorschot 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.

Artikelen 2, 3 en 4 Doelgroepen

Hier worden de doelgroepen benoemd voor de categorieën sociale huur, middeldure huur en sociale koop. Voor de sociale huur zijn de inkomensgrenzen wettelijk geregeld. Voor de categorie sociale koop is de grens gesteld op een inkomen van € 50.000,-. Met dit inkomen is het mogelijk om de woning te financieren waarbij tevens rekening is gehouden met ruimte voor een kleine schuld (voor bijvoorbeeld studie, persoonlijke lening, telefoon e.d.). Het gaat hier om het inkomen op het moment dat de woning betrokken wordt. Latere stijgingen van dit inkomen zijn niet te voorkomen en staan hier los van. Voor de categorie middeldure huurwoningen is de grens gesteld op een inkomen van € 45.000,-. Uitgaande van de veelgebruikte norm in de vrije sector huur van een inkomen van vier keer de jaarhuur kan met dit inkomen een woning worden gehuurd tot maximaal een huur van ruim 900 euro per maand. Juist voor deze doelgroep is de categorie middeldure huur erg belangrijk.

In artikel 3, tweede lid wordt bepaald dat sociale koopwoningen door de koper(s) zelf moet worden bewoond. Deze bepaling zal worden overgenomen in onderliggende anterieure overeenkomsten en van daar uit in het koopcontract van de woning. Bij niet nakoming van een dergelijke afspraak wordt een boete in rekening gebracht. Datzelfde geldt ook voor een eventueel anti-speculatiebeding.

Artikel 5: Differentiatie woningbouw

Bij nieuwe projecten wordt in het Bestemmingsplan de gewenste programmering aangegeven. Deze is recent (april 2019) vastgesteld door de raad in de notitie "Betaalbare koop- en huurwoningen". De programmering is verschillend voor Ede stad, de grotere dorpen (Lunteren en Bennenkom) en de kleine dorpen (Wekerom, Otterlo, Harskamp en Ederveen). Dit heeft een rechtstreekse relatie met de vraag.

Artikel 6: Instandhoudingstermijnen

Om een gelijk speelveld te creëren gelden de instandhoudingstermijnen voor alle woningbouwprojecten waarbij sociale huur, sociale koop en middenhuur wordt gerealiseerd. Dit geldt zowel voor ontwikkelingen van corporaties, beleggers of andere marktpartijen.

Instandhouding van sociale koop voor de doelgroep kan onder andere bereikt worden door verplichting van zelfbewoning, het toepassen van een anti-speculatiebeding of door inzet van Koopgarant.

Artikel 7 Huurprijsgrenzen

Voor de middeldure woningen is onderscheid gemaakt in een laag segment dat start met een huurprijs van maximaal € 850,- p/m en een hoog segment dat start met een huurprijs van maximaal € 950,- p/m. Deze prijzen worden beide jaarlijks geïndexeerd op basis van de CPI van het CBS. In lid 2 wordt gesteld dat de huurprijs van een huurwoning in het lage middenhuursegment gedurende de instandhoudingstermijn niet uit mag komen boven de geïndexeerde aanvangshuur van een woning in het hoge middenhuursegment. Hiermee willen we bereiken dat de huurprijsstijging van een huurwoning in het lage segment van de middenhuur beperkt blijft en deze woning qua huurprijs niet in het hoge segment van de middenhuur terecht komt. De betaalbaarheid voor de doelgroep met een middeninkomen willen we hiermee bewaken.

Artikel 8. Meldingsplicht

Voor de middeldure huurwoningen is geen huisvestingsvergunning nodig zoals deze voor de sociale huurwoningen wel van toepassing is. Om de naleving van de voorwaarden en bepalingen uit deze verordening te kunnen controleren wordt een meldingsplicht opgenomen bij nieuwe verhuur (eerste verhuur en bij mutatie) van een woning in het middenhuursegment gedurende de instandhoudingstermijn.

Ook dient de verkoper van een sociale huurwoning te melden/aan te tonen dat de sociale koopwoningen worden verkocht aan huishoudens met een inkomen als bedoeld in deze verordening.

We zorgen ervoor dat op een voor alle partijen laagdrempelige en effectieve wijze de melding wordt uitgevoerd om daardoor het gebruik en effect van deze Doelgroepenverordening inzichtelijk te kunnen maken.