

Doelgroepenverordening gemeente Soest 2021

De Raad van de gemeente Soest,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 7 september 2021,
gelet op:

- de artikelen 147 en 149 van de Gemeentewet;
- artikelen 1.1.1 en 3.1.2 van het Besluit ruimtelijke ordening
- het Masterplan Wonen Soest
- de volkshuisvestelijk norm Soesterberg

besluit:

vast te stellen de **Doelgroepenverordening gemeente Soest 2021**

Artikel 1 Begripsbepalingen

Deze verordening verstaat onder:

1. Sociale huurwoning: huurwoning als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid onder d van het Besluit ruimtelijke ordening.
2. Sociale koopwoning: koopwoning als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, onder e van het Besluit ruimtelijke ordening.
3. Middenhuur woning: huurwoning als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid onder j van het Besluit ruimtelijke ordening.
4. Gebruiksoppervlakte: gebruiksoppervlakte als bedoeld in NEN 2580, hierna te noemen gbo, is de bruikbare vloeroppervlakte, geschikt voor het beoogde gebruik.
5. 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.
6. Huishoudinkomen: huishoudinkomen als bedoeld in artikel 1, eerste lid, van de Woningwet.
7. Inkomensgrens: inkomensgrens als bedoeld in artikel 16 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015.
8. Peiljaar: kalenderjaar voorafgaand aan de datum van start bouw van de betreffende woning.
9. Aanvangshuurprijs: de huurprijs bij de start van de huurovereenkomst.
10. Aanvangskoopprijs: de koopprijs bij het sluiten van de koopovereenkomst.
11. Woningcorporatie: toegelaten instelling als bedoeld in artikel 19 van de Woningwet die feitelijk werkzaam is in de gemeente en Cocon Wonen.

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;
2. De in het eerste lid bedoelde aanvangshuurprijs wordt jaarlijks 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 8, eerste lid, onder het maximale bedrag in het eerste lid van dit artikel te blijven.

Artikel 3 Huurprijsgrens middenhuur woningen

1. De aanvangshuurprijs voor middenhuur woningen bedraagt tenminste het bedrag bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag en ten hoogste € 1.000 (prijsspeil 2021);
2. De in het eerste lid bedoelde minimale aanvangshuurprijs wordt jaarlijks per 1 januari geïndexeerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 27, eerste lid van de Wet op de huurtoeslag;
3. De in het eerste lid bedoelde maximale aanvangshuurprijs kan door het college van burgemeester en wethouders worden aangepast als de marktomstandigheden daar aanleiding toe geven;
4. De hoogte van de aanvangshuurprijs van middenhuur woningen dient gerekend vanaf de datum van eerste verhuur gedurende de instandhoudingstermijn zoals genoemd in artikel 8, tweede lid, te blijven vallen binnen de bandbreedte genoemd in het eerste lid van dit artikel.

Artikel 4 Koopprijsgrens sociale koopwoningen

1. De aanvangskoopprijs (VON=vrij op naam) voor sociale koopwoningen bedraagt maximaal het bedrag bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, onder e van het Besluit ruimtelijke ordening;
2. De in het eerste lid bedoelde maximale aanvangskoopprijs (VON) wordt verhoogd naar € 250.000, bij inwerkingtreding van de Omgevingswet, of zoveel eerder als mogelijk op basis van een positief besluit op een aanvraag van de gemeente op basis van de Crisis- en Herstelwet (experimenteerregeling);
3. De sociale koopwoning betreft een volwaardige woning, inclusief keuken en sanitair, met minimaal de basiseisen voor duurzaamheid volgens bouwbesluit;
4. De sociale koopwoningen dienen gerekend vanaf de datum van eerste verkoop gedurende de instandhoudingstermijn zoals genoemd in artikel 8, derde lid, voor de doelgroep als sociale koopwoning beschikbaar te blijven.

Artikel 5 Doelgroep sociale huurwoningen

De doelgroep voor sociale huurwoningen zijn huishoudens met een huishoudinkomen niet hoger dan de inkomensgrens.

Artikel 6 Doelgroep middenhuur woningen

De doelgroep voor middenhuur woningen zijn huishoudens met een huishoudinkomen van maximaal € 57.000 bruto (prijspeil 2021).

Het college van burgemeester en wethouders kan dit norminkomen jaarlijks aanpassen.

Artikel 7 Doelgroep sociale koopwoningen

1. De doelgroep voor sociale koopwoningen zijn huishoudens met een huishoudinkomen van maximaal € 57.000,- bruto (prijspeil 2021).
1. Het college van burgemeester en wethouders kan dit norminkomen jaarlijks aanpassen.
2. De koper van een sociale koopwoning dient de sociale koopwoning zelf te gaan bewonen.

Artikel 8 Instandhouding

1. Sociale huurwoningen dienen gedurende een termijn van ten minste 15 jaren na eerste ingebruikname, voor de doelgroep als sociale huurwoning beschikbaar te blijven.
2. Middenhuur woningen dienen gedurende een termijn van ten minste 15 jaar na eerste ingebruikname, voor de doelgroep als middenhuur woningen beschikbaar te blijven.
3. Sociale koopwoningen dienen gedurende een termijn van ten minste 10 jaren na eerste ingebruikname, voor de doelgroep als sociale koopwoning beschikbaar te blijven.

Artikel 9 Meldingsplicht

1. De eigenaar/verhuurder van huurwoningen als bedoeld in artikel 1 onder 1 en 3 van deze verordening, met uitzondering van de plaatselijk werkzame corporaties, dient gedurende de betreffende 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 in lid 1 genoemde eigenaar/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 met een inkomen zoals aangegeven in artikel 5 en 6 van deze verordening.
3. De verkoper van sociale koopwoningen als bedoeld in artikel 1 onder 2 van deze verordening dient per (deel)project een overzicht van potentiële kopers ter toetsing voor te leggen aan het college van burgemeester en wethouders. Na een positieve toetsing waaruit blijkt dat de potentiële kopers voldoen aan de inkomensnorm, als bedoeld in artikel 7 van deze verordening., kan de verkoper de woningen aan deze personen verkopen.

Artikel 10 Differentiatie woningbouw kern Soest

1. Het betaalbare programma voor woningbouwontwikkelingen in de kern Soest bestaat uit 20% sociale huur, 5% middenhuur, 25% sociale koop. Het overige deel van de ontwikkeling in de kern Soest is vrij in te vullen.
2. Bij ontwikkelingen van projecten in de kern Soest bestaande uit het toevoegen van 1 t/m 19 woningen dient minimaal 50% te bestaan uit betaalbare woningbouw (huur en/of koop) tenzij er ruimtelijke en/of maatschappelijke belangen zijn om dit niet te doen.
3. Bij ontwikkelingen van projecten in de kern Soest bestaande uit 20 of meer woningen dient het hele betaalbare programma gerealiseerd te worden.
4. Een ontwikkelaar met meerdere ontwikkellocaties in Soest kan een koppeling maken, waarbij uitwisseling van onderdelen van het programma mogelijk is. Over het totaal van deze locaties moet het betaalbaar programma gerealiseerd worden.

Artikel 11 Differentiatie woningbouw kern Soesterberg

1. Het betaalbare programma voor woningbouwontwikkelingen in de kern Soesterberg bestaat uit 20% sociale huur, middenhuur en/of sociale koop. Het overige deel van de ontwikkeling in de kern Soesterberg is vrij in te vullen.
2. Bij ontwikkelingen van projecten in de kern Soesterberg bestaande uit het toevoegen van 1 t/m 10 woningen hoeft niet het hele betaalbare programma uit lid 1 gerealiseerd te worden.

Artikel 12 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 13 Inwerkingtreding

Deze verordening treedt in werking zes weken na de dag van bekendmaking.

Artikel 14 Citeertitel

Deze verordening kan worden aangehaald als 'Doelgroepenverordening gemeente Soest 2021'.

Aldus vastgesteld te Soest op 14 oktober 2021

Toelichting Doelgroepenverordening gemeente Soest 2021

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 doelgroepenverordening gemeente Soest aan. De verordening geeft de wettelijk vereiste basis om het gemeentelijk woonbeleid over nieuw te bouwen sociale en middenhuurwoningen en goedkope koopwoningen toe te kunnen passen in nieuwe bestemmingsplannen, (anterieure) overeenkomsten en exploitatieplannen.

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) heeft de rijksoverheid gedefinieerd wat wordt begrepen onder sociale en middenhuur- 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, (anterieure) overeenkomsten en exploitatieplannen. In de betreffende verordening definieert de gemeente de doelgroepen voor sociale en middenhuurwoningen en goedkope koopwoningen door middel van inkomsgrenzen. Daarnaast moet in deze verordening de instandhoudingstermijn voor deze woningen worden bepaald, binnen de in het Bro gestelde grenzen.

De gemeente Soest heeft op 19 mei 2020 het Masterplan Wonen Soest vastgesteld. Hierin is een streefprogramma woningbouw opgenomen om in de kern Soest die producten te bouwen die passen bij de vraag in relatie tot het beschikbare aanbod. In dit masterplan is een streefprogramma van minimaal 50% betaalbare woningbouw opgenomen, verdeeld over 20% sociale huur, 5% middenhuur en 25% sociale koop.

Voor de kern Soesterberg geldt voor het betaalbare programma de volkshuisvestelijke norm die in 2016 is bijgesteld. De volkshuisvestelijke norm gaat uit van 20% betaalbare woningen in woningbouwontwikkelingen vanaf 11 woningen.

Met deze verordening worden de prijsgrenzen voor de hele gemeente gelijkgetrokken.

Artikelsgewijze toelichting

Artikel 1 Definities

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

Bij 9. (aanvangshuurprijs) heeft de huurprijs betrekken op het enkele gebruik van een woning zonder servicekosten, voorschot nutsvoorzieningen e.d.

Omwille van de leesbaarheid van deze verordening wordt onder 3. (middenhuur woning) het begrip 'middenhuur woning' gehanteerd voor het begrip 'geliberaliseerde woning voor middenhuur', zoals toegepast in het Bro.

Bij 11. (woningcorporaties) is ook Cocon Wonen inbegrepen. Gelet op de functie van deze verhuurder voor Soest en de samenwerking die de gemeente heeft met Cocon Wonen.

Artikel 2 en 3 Huurprijsgrenzen

Met artikel 2 wordt aangesloten bij de geldende regelgeving voor de sociale huursector.

Met artikel 3 wordt aangesloten bij de maximale huur voor de sociale huursector als ondergrens.

Hierdoor ontstaat er geen 'gat' tussen deze twee sectoren. Voor de maximale aanvangshuur wordt het bedrag uit het Masterplan Wonen Soest gehanteerd. Waarmee het daarin vastgestelde beleid juridisch wordt verankerd.

Verder wordt in artikel 3 alleen de aanvangshuur geregeld. Wordt de huur, na huurverhoging, hoger dan de maximale aanvangshuur, zal deze bij nieuwe verhuur in de instandhoudingstermijn weer terug gebracht moeten worden binnen de grenzen in artikel 3.

Artikel 4 Koopprijsgrens

Op dit moment is de Bro nog de basis voor het instellen van een doelgroepenverordening. In de Bro heeft de wetgever aangegeven voor welke woningen regels gesteld mogen worden. In artikel 1.1.1 lid 1 onder e. definieert de Bro een sociale koopwoning als een woning met een vrij op naam prijs van ten hoogste € 200.000. In de ontwerp-Omgevingswet wordt deze grens opgetrokken naar de NHG-grens. Deze ligt momenteel ruim boven de drie ton. Dit is veel te hoog voor de doelgroep waarvoor in Soest en Soesterberg sociale koopwoningen bedoeld zijn.

Op basis van het woningbehoefte onderzoek uit 2019 en het Masterplan Wonen Soest is in dit artikel daarom de grens op € 250.000 gelegd voor sociale koop.

De wetgever maakt het mogelijk de grens van de Bro, vooruitlopend op de inwerkingtreding van de Omgevingswet op te hogen. Dit is mogelijk gemaakt met de experimenteerregeling op basis van de Crisis- en herstelwet. Een aanvraag hiertoe is werking gezet bij het ministerie.

Artikel 5, 6 en 7 Doelgroepen

Hier worden de doelgroepen benoemd voor de categorieën sociale huur, middenhuur en sociale koop. Voor de sociale huur zijn de inkomensgrenzen wettelijk geregeld.

Voor de categorie sociale koop is de grens gesteld op € 57.000 bruto. Met dit inkomen is het mogelijk om de woning te financieren.

Voor de categorie middenhuur is de inkomensgrens gelijk aan de inkomensgrens voor de sociale koop. Het betreft hierbij dezelfde groep mensen.

In artikel 7, doelgroep sociale koop, is verder opgenomen dat de kopers de woning zelf moet bewonen. Deze bepaling zal worden opgenomen in de onderliggende anterieure overeenkomsten en van daaruit in het koopcontract van de woning.

Artikel 8 Instandhouding

De doelgroepenverordening heeft niet alleen tot doel woningen te realiseren in het betaalbare segment, maar ook deze woningen langjarig voor de doelgroep beschikbaar te houden. Met dit artikel wordt een gelijk speelveld gecreëerd voor alle woningbouwprojecten waarbij sociale huur, middenhuur en sociale koop wordt gerealiseerd. Dit geldt zowel voor ontwikkelingen van corporaties, beleggers als andere marktpartijen.

Indien woningen binnen de instandhoudingstermijn worden onttrokken aan de opgelegde categorie, wordt in strijd gehandeld met deze verordening dan wel het bestemmingsplan waarin deze regeling is opgenomen. Als een woning bijvoorbeeld wordt verkocht dan wel voor een te hoge huur wordt verhuurd gedurende de instandhoudingstermijn, kan de gemeente handhavend optreden op grond van de toezichthoudende bevoegdheden in de Algemene Wet Bestuursrecht. Bijvoorbeeld door het opleggen van een last onder dwangsom.

Artikel 9 Meldingsplicht

Voor de sociale huurwoningen die verhuurd worden door een niet-corporatie en de middenhuurwoningen geldt geen vergunningsplicht, zoals wel voor de sociale huurwoningen van de corporatie is opgelegd (in de Huisvestingsverordening). Om toezicht te kunnen houden op de naleving van het bepaalde in deze verordening is een meldingsplicht bij het aangaan van een nieuwe huurovereenkomst van een woning gedurende de instandhoudingstermijn opgenomen.

Ook dient de verkoper van een sociale koopwoning 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 de melding op een voor alle partijen laagdrempelige en effectieve wijze kan worden uitgevoerd om daardoor het gebruik en effect van de doelgroepenverordening inzichtelijk te maken.

Artikel 10 en 11 Differentiatie woningbouw

Bij nieuwe projecten wordt in het bestemmingsplan de gewenste programmering aangegeven. De programmering is verschillend voor Soest en voor Soesterberg. Voor Soest is de programmering vastgesteld in het Masterplan Wonen Soest (2020) en voor Soesterberg in de volkshuisvestelijke norm (2016). Dit heeft een rechtstreekse relatie met de vraag en de opbouw van de bestaande woningvoorraad in de beide kernen.

Artikel 12, 13 en 14

Deze artikelen spreken voor zich.