

Verordening doelgroepen sociale woningbouw en middenhuur Ede 2022

De raad van de gemeente Ede;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders 15 maart 2022, nummer 287866; gelet op de artikelen 147 en 149 van de Gemeentewet; artikelen 1.1.1 en 3.1.2 van het Besluit ruimtelijke ordening, artikel 7ad van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet en artikel 3.10 van de Regeling uitvoering Crisis- en herstelwet;

Gezien de “beleidsregel prijsgrenzen, prijscategorieën en uitgangspunten woningbouwprogrammering” door het college vastgesteld op 13 juli 2021 (zaaknummer 239124);

besluit:

Vast te stellen de “Verordening doelgroepen sociale woningbouw en middenhuur gemeente Ede 2022”

Artikel 1: Begripsbepalingen

1. Deze verordening verstaat onder:
 - a. geliberaliseerde woning voor middenhuur: 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 € 1.000,00 per maand (excl. servicekosten).
 - b. 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.
 - c. huishoudinkomen: (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.
 - d. inkomensgrens sociale huur: Inkomensgrens als bedoeld in artikel 16 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015
 - e. 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.
 - f. sociale koopwoning laag:
 - 1°. een koopwoning, inclusief keuken en badkamer, met een koopprijs vrij op naam (VON) van ten hoogste € 215.000,-; of
 - 2°. een koopwoning, inclusief keuken en badkamer, met een koopprijs vrij op naam (VON) van ten hoogste € 225.000,- die in erfpacht wordt uitgegeven conform de ‘Erfpacht- en Koopgarantbepalingen versie 1 november 2016’, ingeschreven in het Register Hypotheken 4 op 30 september 2016 in deel 69133, nummer 186 (sociale koopwoning Koopgarant).
 - g. sociale koopwoning hoog: een koopwoning, inclusief keuken en badkamer, met een koopprijs vrij op naam (VON) vanaf € 215.000,- tot maximaal de kostengrens, zoals vastgesteld in de Voorwaarden en Normen Nationale Hypotheekgarantie.
2. Voor de sociale koopwoning laag wordt de maximale koopprijs verhoogd met € 15.000 als de woning voldoet aan de criteria die de NHG voor het verhogen van het door hen gegarandeerde bedrag in verband met het energiegebruik van de woning. Dit houdt in dat voor de betreffende woning een energie-index of een energie-coëfficiënt gelijk aan of lager dan nul is afgegeven of met een maximaal primair fossiel energiegebruik dat gelijk is aan of lager is dan 0 kWh/m² per jaar. Burgemeester en wethouders kunnen deze verhoging van de koopprijsgrens aanpassen of opheffen indien de marktomstandigheden daar aanleiding toe geven.

Artikel 2: Doelgroep sociale huurwoningen

De doelgroep voor sociale huurwoningen zijn huishoudens die op het moment van start van de inschrijfprocedure van de desbetreffende woning een huishoudinkomen hebben niet hoger dan de inkomensgrens sociale huur.

Artikel 3: Doelgroep sociale koopwoningen laag

1. De doelgroep voor sociale koopwoningen laag zijn huishoudens die in het jaar voorafgaand aan het moment van de start van de inschrijfprocedure voor de desbetreffende woning(en) een gezamenlijk huishoudinkomen van maximaal € 55.000,- bruto hebben. Burgemeester en wethouders kan dit norminkomen aanpassen indien de marktomstandigheden daar aanleiding toe geven.

2. De koper van een sociale koopwoning laag dient de sociale koopwoning zelf te gaan bewonen.

Artikel 4: Doelgroep sociale koopwoning hoog

1. De doelgroep voor sociale koopwoningen hoog zijn huishoudens die in het jaar voorafgaand aan het moment van de start van de inschrijfprocedure voor de desbetreffende woning(en) een gezamenlijk huishoudeninkomen van maximaal € 75.000,- bruto hebben. Burgemeester en wethouders kunnen dit norminkomen aanpassen indien de marktomstandigheden daar aanleiding toe geven.
2. De koper van een sociale koopwoning hoog dient de sociale koopwoning zelf te gaan bewonen.

Artikel 5: Doelgroep middenhuur woningen

De doelgroep voor middenhuur woningen zijn huishoudens die in het jaar voorafgaand aan het moment van de start van de inschrijfprocedure voor de desbetreffende woning(en) een gezamenlijk huishoudeninkomen van maximaal € 55.000,- bruto hebben. Burgemeester en wethouders kunnen dit norminkomen aanpassen als de marktomstandigheden daar aanleiding toe geven.

Artikel 6: Differentiatie woningbouw

1. In de door burgemeester en wethouders op 13 juli 2021 vastgestelde "Beleidsregel prijsgrenzen, prijscategorieën en uitgangspunten woningbouwprogrammering Ede 2021" 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 (sociale koop laag inclusief Koopgarant en sociale koop hoog) en middenhuur zullen de overeengekomen percentages worden vastgelegd in het bestemmingplan.
2. Woningen in de sociale huur, middenhuur, sociale koop laag en sociale koop hoog worden door verhuurder respectievelijk verkoper uitsluitend verhuurd respectievelijk verkocht aan de doelgroep zoals omschreven in de artikelen 2, 3, 4 en 5 van deze verordening.

Artikel 7: Instandhoudingstermijn

1. Sociale huurwoningen blijven gedurende een termijn van ten minste 20 jaren na eerste ingebruikname voor de doelgroep als sociale huurwoning beschikbaar.
2. Sociale koopwoningen laag blijven gedurende een termijn van 10 jaar na eerste ingebruikname, voor de doelgroep als sociale koopwoning beschikbaar.
3. Middenhuur woningen blijven gedurende een termijn van ten minste 15 jaren na eerste ingebruikname beschikbaar voor de doelgroep als middenhuur woning.
4. Onder 'eerste ingebruikname' wordt verstaan: de eerste bewoning - te berekenen vanaf de datum van inschrijving in de Basisregistratie Personen.

Artikel 8: 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 bedraagt ten hoogste € 1.000,-.
2. De in het eerste lid onder b van dit artikel genoemde maximale aanvangshuur kan door burgemeester en wethouders worden aangepast als de marktomstandigheden daar aanleiding toe geven.
3. De hoogte van de aanvangshuur van woningen in de middenhuur dient gerekend vanaf de datum van eerste verhuur gedurende de instandhoudingstermijn zoals genoemd in artikel 7, derde lid, te blijven vallen binnen de bandbreedte van de bedragen zoals genoemd is het eerste lid onder a. en b. van dit artikel.

Artikel 9: Meldingsplicht

1. De eigenaar van een sociale huurwoning of geliberaliseerde huurwoning voor middenhuur overlegt gedurende de instandhoudingstermijn jaarlijks een overzicht aan burgemeester en wethouders om aan te tonen dat de huurprijzen nog in lijn zijn met deze verordening.
2. De verhuurder meldt een mutatie gedurende de termijn van instandhouding binnen vier weken na de ingangsdatum van het huurcontract aan burgemeester en wethouders en toont daarbij aan dat de woning verhuurd is aan een huurder met een inkomen zoals aangegeven in artikel 5 van deze verordening.

Artikel 10: Inkomenstoetsing

1. De verkoper van sociale koopwoningen (laag en hoog) toont per project aan dat de kopers voldoen aan de inkomensgrenzen als bedoeld in artikel 3 en 4. Hiervoor is een standaard procesopzet gemaakt die voorafgaand aan de verkoop van het project met de ontwikkelaar/verkoper wordt overeengekomen en op basis waarvan de toetsing door de gemeente plaatsvindt. Na een positieve toetsing door de gemeente waaruit blijkt dat de potentiële kopers behoren tot de doelgroep als

bedoeld in artikel 3 respectievelijk artikel 4 van deze verordening kan de verkoper de woningen aan deze personen verkopen.

2. Een geliberaliseerde huurwoning voor middenhuur wordt woning uitsluitend verhuurd aan een huurder die behoort de doelgroep bedoeld in artikel 5. De eigenaar van de woning is verplicht:
 - a. om voorafgaand aan het aangaan van de huurovereenkomst een verklaring te doen toekomen aan burgemeester en wethouders waaruit blijkt dat het inkomen van de huurder is getoetst;
 - b. om de gegevens waaruit het inkomen van de huurder bij het aangaan van de huurovereenkomst blijkt te bewaren gedurende de instandhoudingstermijn bedoeld in artikel 7.

Artikel 11: Toezichthouders

Met het toezicht op de naleving van het bepaalde bij of krachtens deze verordening zijn belast de bij besluit van burgemeester en wethouders aan te wijzen personen.

Artikel 12. Overgangsrecht

Voor geliberaliseerde huurwoning voor middenhuur waarvan de eerste ingebruikname is gelegen voor de dag van inwerkingtreding van deze verordening blijft de instandhoudingstermijn gelden die was opgenomen in de Verordening doelgroepen sociale woningbouw en middenhuur gemeente Ede.

Artikel 13: 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 14: Inwerkingtreding

1. Deze verordening treedt in werking op de dag na die van bekendmaking.
2. De Verordening doelgroepen sociale woningbouw en middenhuur gemeente Ede wordt ingetrokken.

Artikel 15: Citeertitel

Deze verordening kan worden aangehaald als: Verordening doelgroepen sociale woningbouw en middenhuur Ede 2022.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 7 april 2022, zaaknummer 287866.

De raad voornoemd,

*dr. G.H. Hagelstein
de griffier,*

*mr. L.J. Verhulst
de voorzitter.*

Toelichting Verordening doelgroepen sociale woningbouw en middenhuur gemeente Ede 2022

1. Aanleiding

Er is grote vraag naar sociale en middenhuurwoningen en sociale koopwoningen. De verwachting is dat deze vraag de komende jaren toeneemt. In de woonvisie, in de notitie "Betaalbare huur en koopwoningen" uit 2019 en in de "Beleidsregel prijsgrenzen, prijscategorieën en uitgangspunten woningbouw-programmering Ede 2021" is daarom vastgelegd dat (meer) sturing in de nieuwbouw van betaalbare woningen en bereikbare woningen nodig is. We zetten daarom bij nieuwbouw in op meer en gedifferentieerd aanbod van woningen. Zo ontstaan er meer keuzemogelijkheden voor woningzoekenden. Bovendien komt er meer balans in de opbouw van het woningaanbod waardoor en (meer) doorstroming in de bestaande woningvoorraad mogelijk is. Voor huishoudens met een (laag) midden inkomen die willen starten op de woningmarkt zijn nauwelijks (of geen) mogelijkheden om in aanmerking te komen voor een sociale huur- of koopwoning. Zij kunnen met de huidige woningmarktomstandigheden ook geen woning kopen, en dreigen hierdoor tussen wal en schip te geraken. Zittende huurders met een (laag) middeninkomen kunnen niet doorstromen en blijven daardoor soms gedwongen 'goedkoop schief wonen' in een sociale huurwoning.

Met een doelgroepenverordening in combinatie met het bestemmingsplan en eventueel het exploitatieplan 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.

De 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 publiekrechtelijk als privaatrechtelijk - in zullen gaan zetten. Deze beleidsnotitie dateert van april 2019. In 2021 (13 juli) zijn de prijsgrenzen, prijscategorieën en uitgangspunten voor de woningbouwprogrammering geactualiseerd en vastgesteld door het college van B&W.

2. Over de wettelijke mogelijkheden

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) en bijbehorend Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bieden 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 vast te leggen 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 onder meer 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. In het kader van de Crisis- en herstelwet 7^{de} tranche is bij wijze van experiment, vooruitlopend op de Omgevingswet, aan een aantal gemeenten - waaronder Ede - toestemming gegeven om de prijsgrens van de sociale koopwoningen te verhogen tot maximaal de NHG grens. Binnen deze nieuwe 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 kunnen regels betreffende het tegengaan van speculatie m.b.t. sociale huur- en koopwoningen worden 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 middenhuurwoningen 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 het kader van het hiervoor genoemde experiment op basis van de Crisis- en herstelwet is deze grens verhoogd naar maximaal de NHG grens (per 1-1-2021 325.000,-) In Ede is een sociale koopwoning laag een woning met een koopprijs van ten hoogste € 215.000 (of € 225.000 indien het om een sociale koopwoning gaat die onder Koopgarant wordt verkocht).

Voor sociale koopwoningen (en voor sociale koopwoningen met Koopgarant) mag de koopprijs worden verhoogd met € 15.000 als de woning voldoet aan de criteria die de NHG stelt in artikel 7.6.2. van haar voorwaarden en normen 2021. Dit houdt in dat voor de betreffende woning door een gecertificeerd energielabeladviseur een energie-index of een energie-coëfficiënt gelijk aan of lager dan nul of met een maximaal primair fossiel energiegebruik dat gelijk is aan of lager is dan 0 kWh/m² per jaar is afgegeven. In dat geval mag er - op basis van de regels en normen van de NHG - een bedrag van € 15.000 buiten beschouwing worden gelaten bij de berekening van de financieringslast waardoor deze verhoging geen invloed heeft op het inkomen van de doelgroep.

Dit doen we om de bouwers te stimuleren de woningen extra duurzaam te maken. We sluiten hierbij aan op de Nationale Hypotheek Garantie die in haar regels heeft bepaald dat kopers van woningen die aan deze criteria voldoen met hetzelfde inkomen een bedrag van € 15.000 extra kunnen lenen. De gedachte hierachter is dat deze woningen minder kosten voor energie genereren en daardoor er wat meer geleend kan worden. Wij volgen hierin de NHG. Mocht deze er op enig moment mee stoppen dan vervalt ook deze mogelijkheid in Ede. We zullen dan de verordening aanpassen.

Een middenhuur woning in het lage (prijs)segment betreft een huurwoning met een aanvangshuurprijs boven de grens van de huurtoeslag (per 1-1-2022 is dit € 763,47) tot maximaal € 1000,-. De instandhoudingstermijn is minimaal vijftien jaar. De middenhuurwoningen moeten vijftien jaar lang als middenhuursegment geprijsd blijven. Dat wil zeggen dat de huurprijs van een middenhuurwoning niet hoger mag worden dan de aanvangshuur vermeerderd met de maximaal toegestane huurverhogingen gedurende de termijn van instandhouding. Bij een mutatie gedurende de instandhoudingstermijn moet de aanvangshuur weer worden teruggebracht naar de op dat moment geldende maximale aanvangshuur van de middenhuur. Dus mocht in de tussentijd het college de maximale aanvangshuur hebben verhoogd dan geldt de op het moment van de mutatie geldende maximale aanvangshuur.

Voor wat betreft de definiëring van de doelgroep wordt voor wat betreft de sociale huurwoningen aansluiting gezocht bij de Woningwet 2015. Voor sociale koopwoningen in het lage segment geldt een maximaal huishoudinkomen van € 55.000,- en voor middenhuur woningen geldt een bruto huishoudinkomen van maximaal € 55.000,-. Voor de sociale koopwoningen in het hoge segment (tot de NHG grens) geldt een maximaal huishoudinkomen van € 75.000,-.

In de op 13 juli 2021 door het college van B&W vastgestelde "Beleidsregel prijsgrenzen, prijscategorieën en uitgangspunten woningbouwprogrammering Ede 2021" 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 (inclusief sociale koop Koopgarant en sociale koop hoog) en middenhuur. Nieuwbouwiniciëven met tenminste 10 woningen worden geacht met deze uitgangspunten 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 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.

In lijn met de Huisvestingsverordening dient het wonen van twee volwassenen in één woning te allen tijde te worden gezien als zijnde het gebruik door één huishouden. De onderlinge relatie dan wel het

ontbreken daarvan is daarop niet van invloed. Bij onderdeel a. Geliberaliseerde huurwoning in de middenhuur 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.

Bij onderdeel e: Sociale huurwoningen wordt verwezen naar de wettelijke definitie en heeft de huurprijs betrekking op de rekenhuur, d.w.z. de kale huur, vermeerderd met servicekosten, e.e.a. als gedefinieerd in artikel 5 van de Wet op de huurtoeslag.

Artikelen 2, 3, 4 en 5 Doelgroepen

Hier worden de doelgroepen benoemd voor de categorieën sociale huur, middeldure huur en sociale koop (zowel categorie laag als hoog). Voor de sociale huur zijn de inkomensgrenzen wettelijk geregeld. Voor de categorie sociale koop laag is de grens gesteld op een inkomen van € 55.000,-. 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.) en het realiseren van essentiële voorzieningen (keuken, badkamer). 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. Bij de categorie sociale koop hoog is de inkomensgrens gesteld op € 75.000. Voor de categorie middeldure huurwoningen is de grens gesteld op een inkomen van € 55.000,-. 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 € 1.100 euro per maand. Juist voor deze doelgroep is de categorie middeldure huur erg belangrijk.

In artikel 3, tweede lid wordt bepaald dat sociale koopwoningen (laag en hoog) door de koper(s) zelf moet worden bewoond. Deze bepaling wordt publiekrechtelijk geborgd via het bestemmingsplan en 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 6: Differentiatie woningbouw

Bij nieuwe projecten wordt in het bestemmingsplan de gewenste programmering aangegeven. Deze programmering is recent (juli 2021) geactualiseerd en vastgesteld door het college in de "Beleidsregel prijsgrenzen, prijscategorieën en uitgangspunten woningbouwprogrammering Ede 2021". De programmering is verschillend voor Ede stad, de grotere dorpen (Lunteren en Bennekom) en de kleine dorpen (Wekerom, Otterlo, Harskamp en Ederveen). Dit heeft een rechtstreekse relatie met de vraag.

Artikel 7: Instandhoudingstermijnen

Om een gelijk speelveld te creëren gelden de instandhoudingstermijnen voor alle woningbouwprojecten waarbij sociale huur, sociale koop laag, sociale koop hoog 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 8 Huurprijsgrenzen

Voor de middenhuur woningen is de maximale huur vastgesteld op € 1.000,- p/m. Dit sluit aan bij de uitgangspunten van het Rijk die worden toegepast bij o.a. de Woningbouwimpuls. Hier is de voorwaarde opgenomen dat 50% van de woningen waarvoor een bijdrage wordt gevraagd in de prijscategorie "betaalbaar" moet zitten. Hieronder wordt verstaan woningen een koopprijs van maximaal de NHG grens (per 1-1-2021 is dit € 325.000) en huurwoningen met een maximale aanvangshuur van € 1.000,- p/m. De betaalbaarheid van het middenhuursegment voor de doelgroep met een middeninkomen willen we hiermee bewaken.

Artikel 9. Meldingsplicht

Voor de middenhuur woningen 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.

Artikel 10. Inkomenstoets

De verkoper van een sociale huurwoning dient te melden/aan te tonen dat de sociale koopwoningen worden verkocht aan huishoudens met een inkomen als bedoeld in deze verordening. Hiervoor is een protocol opgesteld dat voorziet in toetsing van de geselecteerde potentiële kandidaten door de gemeente.

Bij de verhuur van middenhuurwoningen is de controle vooraf meer beperkt ingericht. De eigenaar moet verklaren vooraf een toetsing te hebben verricht op het inkomen waaruit blijkt dat de potentiële huurder voldoet aan de doelgroep. Daarnaast moet de eigenaar de gegevens over het inkomen van de huurder gedurende instandhoudingstermijn van 15 jaar bewaren. Zo is controle achteraf door burgemeester en wethouders aan te wijzen toezichthouders mogelijk. Vanwege de beperking van de administratieve lasten is gekozen voor deze meer beperkte toetsing.

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 deze Doelgroepenverordening inzichtelijk te kunnen maken.

Artikel 12. Overgangsrecht

Ten opzichte van de huidige verordening wordt de instandhoudingstermijn bij middenhuur verruimd van 12 naar 15 jaar. Het is passend voor bestaande situaties de oorspronkelijke instandhoudingstermijn te handhaven. Hierbij wordt gekeken naar de datum van eerste bewoning van de huurwoning volgens de Basisregistratie Personen.