

Doelgroepenverordening koopwoningen Vijfheerenlanden 2022

De raad van de gemeenten Vijfheerenlanden;

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 4 januari 2022 met zaaknummer: 229849;

Gelet op de artikelen 147, lid 1 en 149 van de Gemeentewet alsmede artikel 1.1.1, lid 1 onder e van het Besluit ruimtelijke ordening;

Overwegende dat:

- de doelgroep lagere inkomens een van de speerpunten in de Woonvisie "Samen sterk, met eigenheid en diversiteit" (vastgesteld op 16 juli 2020) is;
- we ervoor willen zorgen dat in de gemeente Vijfheerenlanden sociale koopwoningen bij de betreffende doelgroep terecht komen;
- er als gevolg van een disbalans in de woningmarkt er naar verwachting nog jarenlang een groot tekort blijft aan koopwoningen voor woningzoekenden met een laagmiddeninkomen;
- sociale koopwoningen dankzij het vastleggen van termijnen langer beschikbaar blijven voor de beoogde doelgroep;
- gezien het belang voor het beschikbaar houden van sociale koopwoningen in plannen.

BESLUIT:

vast te stellen de **doelgroepenverordening koopwoningen Vijfheerenlanden 2022**

Artikel 1 Definities

In deze verordening wordt verstaan onder:

- a. College: het college van burgemeester en wethouders van de gemeenten Vijfheerenlanden;
- b. Sociale koopwoning: een koopwoning als bedoeld in artikel 1.1.1 eerste lid onder e. van het Besluit ruimtelijke ordening, met dien verstande dat de in dit artikel genoemde kooprijsgrens in verband met het experiment onder de Crisis- en Herstelwet voor sociale koop wordt verhoogd naar een koop prijs vrij op naam (VON) van ten hoogste € 275.000,- (prijspeil 2022). Deze kooprijsgrens wordt jaarlijks per 1 januari geïndexeerd overeenkomstig de "nieuwbouwoningen; inputprijsindex bouwkosten 2015=100" van het CBS.
- c. Huishouden: een alleenstaande, of meer personen die een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren of willen gaan voeren;
- d. Woning: zelfstandige woonruimte op grond van artikel 7:234 BW;
- e. Anterieure overeenkomst: Elke grondexploitatieovereenkomst die gesloten wordt voor de vaststelling van een exploitatieplan.

Artikel 2. Doelgroepen

De doelgroepen voor sociale- en middeldure koopwoningen zijn huishoudens die op het moment van de start van de verkoopprocedure voor de desbetreffende woning een passend inkomen genieten en/of beschikt over een voldoende financieel vermogen. Door het verschil in VON-prijs, als beschreven in artikel 3, ontstaan er kansen voor doelgroepen uit verschillende inkomensgroepen.

Artikel 3. Maximale V.O.N. prijs

Om de in artikel 2 beschreven doelgroep te kunnen bedienen is de bovengrens voor een sociale koopwoning in Vijfheerenlanden vastgesteld op een V.O.N.-prijs van maximaal € 275.000 (prijspeil 1 januari 2022).

Deze prijs wordt jaarlijks geïndexeerd gelijk aan de laatst vastgestelde aanpassing van de gemiddelde WOZ-waarde in de gemeente Vijfheerenlanden. Bij een verlaging van de WOZ-waarde zal de WOZ-waarde niet dalen tot aan V.O.N.-prijs waarvoor de betreffende woning is aangekocht.

Voor de doelgroep van middeldure koopwoningen is de NHG-grens bepalend. Deze bedraagt in 2022 € 355.000.

Artikel 4. Toewijzing

1. De toewijzing van de sociale koopwoningen dient plaats te vinden aan de in artikel 2 genoemde doelgroep.
2. De notaris toetst voor het passeren van de acte zowel het inkomen als de V.O.N.-prijs op basis van deze verordening.

3. Bij een opvolgende verkoop kan toewijzing (verkoop) alleen plaatsvinden aan een koper die voldoet aan de criteria benoemd in artikel 2 en 3.

Artikel 5 Instandhoudingstermijn

1. Sociale- en middeldure koopwoningen die vallen onder deze verordening dienen gedurende een termijn van 10 jaar na het passeren van de acte van de eerste verkoop voor de doelgroep beschikbaar te blijven.
2. Bovengenoemd lid dient door middel van een notariële vastlegging als kettingbeding te worden geregeld.
3. De verkopende partij dient de betreffende notaris hiertoe opdracht te verstrekken en te verzoeken om per omgaande na het verlijden van de acte het College van Burgemeester en Wethouder te informeren dat e.e.a. conform deze verordening is vastgelegd.
4. De gemeente Vijfheerenlanden legt in een publiek toegankelijk register vast op welke woningen deze verordening van toepassing is én vanaf welke datum de instandhoudingstermijn geldt.

Artikel 6. Verbod op verkoop aan koper boven de maximale V.O.N. prijs

Het is verboden om een sociale- en middeldure koopwoning binnen de instandhoudingstermijn te verkopen en/of te vervreemden (waaronder mede te verstaan het vestigen van een zakelijk gebruiksrecht), indien de verkoopprijs hoger is dan de maximale V.O.N.-prijs volgens deze verordening.

Artikel 6A. Verbod op gebruik woning die in strijd met artikel 6 is verkocht.

Het is verboden om een sociale- en middeldure koopwoning in gebruik te nemen of te hebben gedurende de instandhoudingstermijn indien deze aan de huidige eigenaar in strijd met de verboden in artikel 6 is verkocht of gekocht.

Artikel 7 Meldingsplicht

De verkoop van sociale- en middeldure koopwoningen gedurende de in artikel 5 van deze verordening gestelde instandhoudingstermijn, dient door de grondeigenaar uiterlijk binnen 4 weken na het tekenen van de koopovereenkomst gemeld te worden bij het college.

Artikel 8 Hardheidsclausule

Het college is bevoegd in gevallen waarin de toepassing van deze verordening naar hun oordeel tot een bijzondere hardheid leidt ten gunste van de aanvrager af te wijken van deze verordening. Dat wil zeggen dat de toepassing van de verordening tot een onvoorzien en onredelijk benadelend gevolg zou leiden voor de betreffende eigenaar waarop de verordening van toepassing is. De hardheidsclausule wordt slechts in uitzonderlijke gevallen toegepast. Er kan niet vooraf worden geconcretiseerd om welke gevallen en welke gevolgen het zal gaan. De hardheidsclausule zal alleen worden gehonoreerd als er sprake is van een onvoorzien en/of onredelijk benadelend gevolg.

Artikel 9 Citeertitel

Deze verordening wordt aangehaald als Verordening doelgroepen woningbouw sociale- en middeldure koopwoningen gemeente Vijfheerenlanden 2022.

Artikel 10 Overgangsrecht

In de volgende situaties zijn de bepalingen uit deze verordening niet van toepassing:

- a. Indien er vóór de inwerkingtreding van deze verordening afspraken privaatrechtelijk zijn vastgelegd in een anterieure overeenkomst over het (woning)bouwprogramma van een Bouwplan;
- b. Anterieure contracten waarvoor de onderhandelingen over de totstandkoming van deze contracten al in een zodanig gevorderd stadium zijn, dat het in strijd is met de goede trouw van de precontractuele fase om de doelgroepenverordening nog van toepassing te laten zijn;
- c. Indien er vóór de inwerkingtreding van deze verordening een ontvankelijke bouwaanvraag voor een Bouwplan is ingediend;
- d. Indien er vóór de inwerkingtreding van deze verordening een formeel raads- of collegebesluit over het (woning)bouwprogramma heeft plaatsgevonden.

Artikel 11 Inwerkingtreding

Deze verordening treedt in werking op de eerste dag na bekendmaking.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van de gemeente Vijfheerenlanden op 10 februari 2022.

De voorzitter,

De griffier

Toelichting

Aanleiding en doel

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de Omgevingswet bieden 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 doelgroepenverordening vormt daarmee de wettelijke basis voor het doorvoeren van gemeentelijke woonbeleid in bestemmingsplannen. De doelgroepenverordening heeft alleen betrekking op nieuwbouw.

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) heeft de rijksoverheid gedefinieerd wat wordt begrepen onder een sociale koopwoning. De definitie 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 doelgroep voor sociale koopwoningen. Daarnaast moet in deze verordening de instandhoudingstermijn voor deze woningen worden bepaald, binnen de in het Bro gestelde grenzen.

Om de doelgroepenverordening toe te passen moet dit in het betreffende bestemmingsplan en/of het bijbehorende exploitatieplan vastgelegd worden. Alleen dan kan de doelgroepenverordening worden toegepast. Het toepassen van de verordening is een keuze die afhankelijk van de afwegingen in elk bestemmingsplan moet worden gemaakt.

In deze verordening zijn sociale koopwoningen opgenomen. De maximale koopsommen worden hiermee vastgelegd. Deze grenzen moet de gemeente bepalen. De doelgroepenverordening regelt tevens voor welke doelgroep de te bouwen sociale koopwoningen bedoeld zijn. De doelgroep wordt bepaald aan de hand van de inkomensgrenzen.

Ook regelt de verordening dat de sociale koopwoningen gedurende een bepaalde periode beschikbaar moeten blijven voor de daarvoor aangewezen doelgroep. Dit is de instandhoudingstermijn.

Artikelsgewijze toelichting

Artikel 1. Begripsomschrijvingen

De inhoud spreekt in grote lijn voor zich. Waar mogelijk is in deze verordening aangesloten bij gehanteerde begrippen in algemene wet en regelgeving. Bij lid 1 onder c merken wij op dat, het wonen van twee volwassenen in een woning te allen tijde dient te worden gezien als zijnde het gebruik door een huishouden. De onderlinge relatie dan wel het ontbreken daarvan is daarop niet van invloed.

Artikel 2. Doelgroep

De Doelgroepenverordening richt zich op het beschikbaar maken van meer woningen voor huishoudens die door de disbalans in de huidige woningmarkt niet of slecht in staat zijn om een koopwoning te kopen..

Artikel 3. De maximale V.O.N. prijs

In het Besluit ruimtelijke ordening is de definitie van een sociale koopwoning opgenomen. Deze maximale koopprijsgrens wordt via het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet (eenentwintigste tranche) gelijkgetrokken met de grens voor de NHG-garantie. E.e.a. wordt later verankerd in de Omgevingswet. Ook woonruimten gebouwd onder een constructie van Maatschappelijk Gebonden Eigendom of daarmee vergelijkbaar begrepen worden geacht onder deze verordening te vallen. In de gemeente Vijfheerenlanden wordt het prijsniveau voor de sociale koopwoningen bepaald op maximaal € 275.000 (V.O.N. met prijspeil 1 januari 2022) en betreft dus een gemeentelijke beleidskeuze. Deze prijs is gekozen omdat hiermee de beoogde doelgroep kan worden bediend én haalbaar wordt geacht in het woningmarktgebied van Vijfheerenlanden. (De NHG-grens wordt gehanteerd als bovenkant van de middeldure koopwoningen.)

Wanneer de V.O.N.-prijs ten gevolge van een eventuele daling van de gemiddelde WOZ-waarde onder de V.O.N.-prijs daalt waarvoor de woning voor het laatst is aangekocht, dan geldt de V.O.N.-prijs waarvoor deze is aangekocht als bovengrens. Dit om, zo mogelijk, een restschuld bij de verkoper te voorkomen en doorstroming zo min mogelijk te beperken.

Artikel 4. Toewijzing

Dit artikel spreekt voor zich.

Artikel 5 Instandhoudingstermijn

De (opvolgende) grondeigenaar moet de woning gedurende de instandhoudingstermijn beschikbaar houden voor de doelgroep. Het Besluit ruimtelijke ordening schrijft een instandhoudingstermijn van maximaal 10 jaar voor. Gelet op de wens om te komen tot een evenwichtige en duurzame balans in de woningmarkt, wordt in deze verordening voor de gemeente Vijfheerenlanden de instandhoudingstermijn voor sociale koopwoningen gesteld op 10 jaar na de eerste ingebruikname. Gedurende deze periode

moeten de woningen beschikbaar blijven voor de doelgroep. Voor de maximale termijn is gekozen om te waarborgen dat sociale woningen zo lang mogelijk voor de sociale woningvoorraad worden behouden. Indien de woningen binnen de termijn van 10 jaar worden onttrokken aan de opgelegde categorie, wordt in strijd gehandeld met deze verordening dan wel het bestemmingsplan waarin deze regeling is opgenomen.

Als in strijd wordt gehandeld met deze verordening, kan de gemeente handhavend optreden, bijvoorbeeld door het opleggen van een last onder dwangsom.

Artikel 6. Verbod op verkoop en koop boven de V.O.N.-prijs

Dit artikel spreekt voor zich.

Artikel 7 Meldingsplicht

Dit artikel heeft tot doel om te toetsen of voldaan is aan de geldende voorwaarden uit deze verordening.

Artikel 8 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 eigenaar waarop de verordening van toepassing is. De hardheidsclausule wordt slechts in uitzonderlijke gevallen toegepast. Er kan niet vooraf worden geconcretiseerd om welke gevallen en welke gevolgen het zal gaan. Een schriftelijk beroep op de hardheidsclausule dient gericht te worden aan het college van Burgemeester en Wethouders.

Artikel 9 Citeertitel

Dit artikel spreekt voor zich.

Artikel 10 Overgangsrecht

Dit artikel spreekt voor zich.

Artikel 11 Inwerkingtreding

Dit artikel spreekt voor zich.