

Doelgroepenverordening Woningen Venray 2022

De Raad van de gemeente Venray,
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 25 oktober 2022,
gelet op:

- de artikelen 147 en 149 van de Gemeentewet;
- artikel 3.1 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening
- artikelen 1.1.1 en 3.1.2 van het Besluit ruimtelijke ordening;
- Omgevingsprogramma Wonen;

besluit:

vast te stellen de **Doelgroepenverordening Woningen Venray 2022**

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 en betaalbare koopwoning: | koopwoning als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, onder e van het Besluit ruimtelijke ordening. |
| 3. | Midden huur woning: | huurwoning als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid onder j van het Besluit ruimtelijke ordening. |
| 4. | 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. |
| 5. | Huishoudinkomen: | huishoudinkomen als bedoeld in artikel 1, eerste lid, van de Woningwet. |
| 6. | DAEB-inkomensnorm: | inkomensgrens als bedoeld in artikel 16 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. |
| 7. | Peiljaar: | kalenderjaar voorafgaand aan de datum van start bouw van de betreffende woning. |
| 8. | Aanvangshuurprijs: | de huurprijs bij de start van de huurovereenkomst. |
| 9. | Aanvangskoopprijs: | de koopprijs bij het sluiten van de koopovereenkomst. |
| 10. | Woningcorporatie: | toegelaten instelling als bedoeld in artikel 19 van de Woningwet die feitelijk werkzaam is in de gemeente. |

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 9, eerste lid, onder het maximale bedrag als bedoeld in het eerste lid van dit artikel te blijven.

Artikel 3 Huurprijsgrens midden huur woningen

1. De aanvangshuurprijs voor midden huur woningen bedraagt tenminste het bedrag bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag en ten hoogste € 1.000,-per maand (prijsspeil 2022);
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 midden huur woningen dient gerekend vanaf de datum van eerste verhuur gedurende de instandhoudingstermijn zoals genoemd in artikel 9, tweede lid, te blijven vallen binnen de bandbreedte genoemd in het eerste lid van dit artikel.

Artikel 4 Koopprijsgrens sociale en betaalbare koopwoningen

1. De aanvangskoopprijs (VON-vrij op naam) voor sociale **koopwoningen** bedraagt maximaal de kostengrens, bedoeld in de Verordening Startersleningen Provincie Limburg (€ 280.000,-prijsspeil 2022);

2. De aanvangskoopprijs (VON-vrij op naam) voor **betaalbare koopwoningen** bedraagt tenminste het bedrag bedoeld in lid 1 en ten hoogste de betaalbaarheidsgrens, bedoeld in het programma Woningbouw van de minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (€ 355.000,- prijspeil 2022);
3. De sociale en betaalbare koopwoning betreft een volwaardige woning, inclusief keuken en sanitair, met minimaal de basiseisen voor duurzaamheid volgens bouwbesluit;
4. De sociale en betaalbare koopwoning dient gerekend vanaf de datum van eerste verkoop gedurende de instandhoudingstermijn zoals genoemd in artikel 9, derde lid, voor de doelgroep als sociale of betaalbare koopwoning beschikbaar te blijven.

Artikel 5 Doelgroep sociale huurwoningen

De doelgroep voor sociale huurwoningen zijn huishoudens met een huishoudinkomen niet hoger dan de DAEB-inkomensnorm.

Artikel 6 Doelgroep midden huur woningen

1. De doelgroep voor midden huur woningen zijn huishoudens met een huishoudinkomen van maximaal 1,5 keer de DAEB-inkomensnorm;
2. Het college van burgemeester en wethouders kan dit norminkomen jaarlijks aanpassen.

Artikel 7 Doelgroep goedkope en betaalbare koopwoningen

1. De doelgroep voor goedkope koopwoningen zijn huishoudens met een huishoudinkomen van maximaal 1,5 keer de DAEB-inkomensnorm;
2. De doelgroep voor betaalbare koopwoningen zijn huishoudens met een huishoudinkomen van maximaal € 80.000;
3. Het college van burgemeester en wethouders kan deze norminkomens jaarlijks aanpassen.
4. De koper van een goedkope koopwoning dient de sociale koopwoning zelf te gaan bewonen.

Artikel 8 Doelgroep Woonzorgvoorzieningen (sociale of midden huurwoningen)

De doelgroep voor Woonzorgvoorzieningen in de sociale of midden huurwoningen zijn die huishoudens die gelet op hun specifieke kenmerken, zoals leeftijd of zorgbehoefte, zoals benoemd in het bestemmingsplan, aangewezen zijn op die specifieke woonzorgvoorziening.

Artikel 9 Instandhouding

1. Sociale huurwoningen dienen gedurende een termijn van ten minste 25 jaren na eerste ingebruikname, voor de doelgroep als sociale huurwoning beschikbaar te blijven.
2. Midden huur woningen dienen gedurende een termijn van ten minste 15 jaar na eerste ingebruikname, voor de doelgroep als midden huur woningen beschikbaar te blijven.
3. Sociale en betaalbare koopwoningen dienen gedurende een termijn van ten minste 5 jaren na eerste ingebruikname, voor de doelgroep als sociale en betaalbare koopwoning beschikbaar te blijven;
4. Woonzorgvoorzieningen dienden gedurende een termijn van ten minste 25 jaren na eerste ingebruikname, voor de doelgroep als woonzorgvoorziening beschikbaar te blijven.

Artikel 10 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;
4. De eigenaar/verhuurder van de woonzorgvoorziening als bedoeld in artikel 8 dient een mutatie gedurende de termijn van instandhouding binnen vier weken na ingangsdatum van het contract te melden aan het college van burgemeester en wethouder en aan te tonen dat de woning is verhuurd of verkocht aan een persoon/personen passend binnen de doelgroep als bedoeld in artikel 8.

Artikel 11 Differentiatie woningbouw

1. Het betaalbare en bereikbare programma voor woningbouwontwikkelingen in de gemeente Venray bestaat uit:
 - 35% sociale woningen, opgebouwd uit 25 – 30% sociale huur en 5 – 10% sociale koop
 - 15% sociaal hoog, opgebouwd uit midden huur en/of betaalbare koop
 - 20% bereikbaar (koopwoningen tussen betaalbare koop-grens + € 75.000).

Het overige deel van de ontwikkeling in de gemeente is vrij in te vullen.

2. Bij ontwikkelingen van projecten bestaande uit het toevoegen van 1 t/m 11 woningen kan op basis van maatwerk afgeweken worden van de differentiatie zoals genoemd in het eerste lid.
3. Bij ontwikkelingen van projecten bestaande uit 12 of meer woningen dient het hele betaalbare (en bereikbare) programma gerealiseerd te worden.
4. Een ontwikkelaar met meerdere ontwikkellocaties in Venray 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 12 Hardheidsclausule

Het college is bevoegd om in bijzondere gevallen waarin deze verordening niet of niet in redelijkheid en billijkheid voorziet en die naar zijn oordeel tot een bijzondere hardheid leidt af te wijken van deze verordening.

Artikel 13 Inwerkingtreding

Deze verordening treedt in werking 20 december 2022.

Artikel 14 Citeertitel

Deze verordening kan worden aangehaald als 'Doelgroepenverordening Woningen Venray 2022.

Aldus besloten in de openbare vergadering op 13 december 2022.

*De voorzitter,
L.A.M. Kompier*

*de Griffier,
S.A. Boere*

Toelichting Doelgroepenverordening gemeente Venray 2022

Inleiding

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) biedt gemeenten de mogelijkheid om per deelgebied 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 Venray 2022 aan.

De doelgroepenverordening vormt daarmee de wettelijke basis voor het doorvoeren van gemeentelijk woonbeleid in bestemmingsplannen, (anterieure) overeenkomsten en exploitatieplannen.

De doelgroepenverordening heeft alleen betrekking op (ver)nieuwbouw en de instandhouding daarvan.

Om de Doelgroepenverordening toe te passen moet dit in het betreffende bestemmingsplan of in de ruimtelijke onderbouwing (bij omgevingsvergunningen) vastgelegd worden. Alleen dan kan de Doelgroepenverordening worden toegepast. Op het moment dat bij inwerkingtreding van de Omgevingswet de bestemmingsplannen over gaan naar het Omgevingsplan (van rechtswege) dient waar in deze regeling "bestemmingsplan" staat, dat gelezen te worden als "Omgevingsplan".

De Omgevingswet kent een overgangstermijn tot 2029 voor de toepassing van een doelgroepenverordening (mits vastgesteld en in werking getreden voor ingangsdatum Omgevingswet).

In deze verordening zijn de categorieën sociale huurwoning, middenhuur woning, sociale en betaalbare koop en woonzorgvoorzieningen opgenomen. De maximale aanvangshuurprijs voor middenhuur woningen wordt hiermee vastgelegd, evenals de maximale verkoopgrens voor sociale en betaalbare koop. Deze grenzen moet de gemeente bepalen. Daarbij is voor de koop gebruik gemaakt van de experiment-regeling op basis van de Crisis- en Herstelwet.

De Doelgroepenverordening regelt ook voor welke doelgroep de te bouwen woningen bedoeld zijn. De doelgroep wordt bepaald aan de hand van inkomensgrenzen en voor woonzorgwoningen op basis van de aard en doel van het complex.

De Doelgroepenverordening regelt verder dat de woningen gedurende een bepaalde periode beschikbaar moeten blijven voor de betreffende doelgroep. Hiervoor zijn minimale instandhoudingstermijnen opgenomen.

De gemeente Venray heeft in februari 2022 het Omgevingsprogramma Wonen vastgesteld. Met daaraan gekoppeld de Uitvoeringsagenda 2022. Hierin is vastgelegd dat de gemeente een opgave heeft om 2.000 woningen te realiseren tot 2035, waarvan minimaal 1.500 in de komende 10 jaar. Van de nieuwbouw moet 50% in het betaalbare segment gerealiseerd worden.

Met deze doelgroepenverordening is, naast het Omgevingsprogramma Wonen, ook rekening gehouden met recente ontwikkelingen op rijksniveau. Daarmee wordt het betaalbare programma voor woningbouwontwikkelingen in de gemeente **Venray** in de Doelgroepenverordening als volgt vastgelegd:

35% sociale woningen, opgebouwd uit 25 – 30% sociale huur en 5 – 10% sociale koop

15% sociaal hoog, opgebouwd uit middenhuur en/of betaalbare koop

20% bereikbaar (koopwoningen tussen betaalbare koopgrens en betaalbare koopgrens + € 75.000).

Het overige deel van de ontwikkeling in de gemeente is vrij in te vullen.

In het Omgevingsprogramma Wonen zijn ook de prijsgrenzen gedefinieerd.

Met deze verordeningen wordt met de prijsgrenzen aansluiting gezocht bij de kooprijsgrens van de Starterslening (sociale koop) en de kooprijsgrens (betaalbaarheidsgrens) van het ministerie in het programma Woningbouw.

Artikelgewijze toelichting

Artikel 1 definities

Bij lid 8 (aanvangshuurprijs) heeft de huurprijs betrekking op het 'enkele gebruik van een woonruimte' zonder servicekosten, voorschot nutsvoorzieningen e.d.

Bij lid 3 (middenhuur woning): omwille van de leesbaarheid van deze verordening wordt het begrip 'middenhuur woning' gehanteerd voor het begrip 'geliberaliseerde woning voor middenhuur', zoals toegepast in de Bro.

Artikel 2 en 3 huurrijsgrens

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

Met artikel 3 wordt voor de ondergrens aangesloten bij de maximale huur voor de sociale huursector. Hierdoor ontstaat er geen 'gat' tussen deze twee sectoren. Voor de maximale aanvangshuur is aangesloten op de grens zoals door de minister van VRO op dit moment (2022) wordt gehanteerd.

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 teruggebracht moeten worden binnen de grenzen van artikel 3.

Artikel 4 Kooprijsgrens

Voor de sociale koop volgens Bro is in deze verordening een splitsing gemaakt in *sociale koop* en *betaalbare koop*. Hiermee is aansluiting gevonden bij de behoefte zoals aangegeven in het Masterplan Wonen 2021-2025, bij de grenzen van de Starterslening en bij de betaalbare koopgrens uit de Nationale Woon- en Bouwopgave, programma Woningbouw.

De kooprijsgrens voor *sociale koop* is gelijk aan de grens voor de Starterslening (prijsspeil 2022: € 280.000,-).

De kooprijsgrens voor *betaalbare koop* is gelijk aan de oude (2022) NHG-grens (prijsspeil 2022: € 355.000,-), en de betaalbaarheidsgrens, zoals door de minister van VRO is opgenomen in het programma Woningbouw (zie bekendmaking loskoppelen NHG en betaalbaarheidsgrens, d.d. 11 oktober 2022).

De grenzen in de doelgroepenverordening gaan automatisch mee als de criteria voor de Starterslening en/of de betaalbaarheidsgrens wijzigen. Daarnaast is het mogelijk om, als de marktomstandigheden daar aanleiding toe geven, dat het college de prijsgrenzen kan aanpassen.

Artikel 5, 6, 7 en 8 Doelgroepen

Hier worden de doelgroepen benoemd voor de verschillende categorieën woningen. Dit gebeurt voor de sociale en middenhuur en voor de sociale koop op basis van inkomen. Voor de woonzorgvoorzieningen wordt in het bestemmingsplan benoemd voor wie die voorziening is bedoeld, bijvoorbeeld ouderen, beschermd wonen e.d.

Voor de sociale huur zijn de inkomensgrenzen wettelijk geregeld.

Voor de *sociale koop* is de grens gesteld op 1,5 keer de DAEB-inkomensnorm. Deze norm wordt elk jaar door het rijk aangepast, waardoor de verordening niet bij elke wijziging aangepast hoeft te worden. Met 1,5 keer de DAEB-inkomensnorm is het mogelijk een woning in het segment *sociale koop* te finan-

cieren, zowel voor eenpersoons- als meerpersoonshuishoudens. Met € 80.000 als inkomensnorm voor *betaalbare koop* is het mogelijk om een woning tot de betaalbaarheidsgrens te financieren.

In artikel 7, doelgroep sociale en betaalbare koop, is verder opgenomen dat de koper 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 9 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 en betaalbare koop wordt gerealiseerd. Dit geldt zowel voor ontwikkelingen van gemeente, corporaties, beleggers als andere marktpartijen.

Als 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 10 Meldingsplicht

Voor de sociale huurwoningen die verhuurd worden door een niet-corporatie en de middenhuur woningen gelden geen regels rondom passend toewijzen, zoals die wel gelden voor toegelaten instellingen (corporaties). Om toezicht te kunnen houden op de naleving van het bepaalde in de verordening is een meldingsplicht bij het aangaan van een nieuwe verhuurovereenkomst 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.

Datzelfde geldt voor woonruimte in een woonzorgvoorziening.

Artikel 11 Differentiatie woningbouw

Bij nieuwe projecten wordt in het bestemmingsplan de gewenste programmering aangegeven. De programmering in de doelgroepenverordening is een verbijzondering/verdere uitwerking op het gewenste programma zoals aangegeven in het Omgevingsprogramma Wonen. In uitzonderlijke gevallen kan, met gebruikmaking van artikel 12, een afwijkend programma gerealiseerd worden.

Artikel 12, 13 en 14

Deze artikelen spreken voor zich.