

Doelgroepenverordening betaalbare woningen Vijfheerenlanden 2023

De raad van de gemeente Vijfheerenlanden;

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 2 mei 2023 met zaaknummer 860927;

Gelet op:

- de artikelen 147, lid 1 en 149 van de Gemeentewet;
- artikel 1.1.1 en 3.1.2 van het Besluit ruimtelijke ordening;
- de experimenteerregeling op basis van de Crisis- en herstelwet (verhoging kooprijsgrens);
- Nationale Woon- en Bouwagenda van de minister van VRO, met onderliggende programma's (2022);
- Woondeal 2022-2030 Regio U10 (6 maart 2023 ondertekend);
- Woonvisie "Samen sterk, met eigenheid en diversiteit" (vastgesteld op 16 juli 2020);
- Kaders betaalbare woningbouw (vastgesteld op 23 maart 2023);

Overwegende dat:

- landelijk beleid en regionale afspraken van invloed zijn op de woningbouwplannen, betaalbaarheid en huur- en kooprijsgrenzen en dat daarvoor aanpassing van de doelgroepenverordening huurwoningen Vijfheerenlanden 2022 en de doelgroepenverordening koopwoningen Vijfheerenlanden 2022 nodig is.
- aanpassing van de verordeningen het ook mogelijk maakt kleinere technische wijzigingen door te voeren en de verordeningen samen te voegen tot een nieuwe doelgroepenverordening betaalbare woningen;

BESLUIT:

vast te stellen de

Doelgroepenverordening betaalbare woningen Vijfheerenlanden 2023

Artikel 1 Definities

In deze verordening wordt verstaan onder:

1. Aanvangshuurprijs: de huurprijs bij de start van de huurovereenkomst;
2. Aanvangskoopprijs: de koopprijs bij het sluiten van de koopovereenkomst;
3. College: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Vijfheerenlanden;
4. DAEB-inkomensnorm: inkomensgrens als bedoeld in artikel 16 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015;
5. Huishouden: een of twee volwassen personen, plus eventuele inwonende kinderen, die een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren of willen voeren. Hierbij is er niet alleen sprake van het samen (willen) bewonen van een bepaalde woonruimte, maar ook van bewuste wederzijdse zorg en taakverdeling en de intentie om voor onbepaalde tijd met elkaar samen te wonen.
Kinderen ouder dan 18 jaar gelden als inwonend als zij volgens de basisregistratie personen niet langer dan zes maanden uitgeschreven zijn geweest of na een uitschrijving van langer dan zes maanden weer twee jaar staan ingeschreven.
6. Huishoudinkomen: gezamenlijke verzamelinkomens als bedoeld in artikel 2.3 van de Wet op de inkomstenbelasting 2001 van de woningzoekende, met uitzondering van kinderen in de zin van artikel 4 van de Algemene wet inkomensafhankelijke regelingen, met dien verstande dat in het eerste lid van dat artikel voor «belanghebbende» telkens wordt gelezen «huurder» of «koper».
7. Middeldure huurwoning: huurwoning als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, onder j van het Besluit ruimtelijke ordening;
8. Peiljaar: kalenderjaar voorafgaand aan de datum van start bouw van de betreffende woning;
9. Sociale huurwoning: huurwoning als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, onder d van het Besluit ruimtelijke ordening;
10. Sociale en middeldure koopwoning: sociale koopwoning als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, onder e van het Besluit ruimtelijke ordening;
11. Woning: zelfstandige woonruimte op grond van artikel 7:234 BW;
12. Woningcorporatie: toegelaten instelling als bedoeld in artikel 19 van de Woningwet die feitelijk werkzaam is in de gemeente;
13. Woondeal: Woondeal 2022-2030 Regio U10;

14 WWS: Woningwaarderingstelsel.

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 maximale aanvangshuurprijs wordt jaarlijks per 1 januari 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 bedoeld in het eerste lid van dit artikel te blijven.

Artikel 3 Huurprijsgrens middeldure huurwoningen

1. De aanvangshuurprijs voor middeldure huurwoningen is tenminste het bedrag bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag en ten hoogste de huurprijs behorend bij 187 WWS-punten (€ 1.026, prijspeil 2023)
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 of rijksbeleid daar aanleiding toe geven;
4. De hoogte van de aanvangshuurprijs van middeldure huurwoningen 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 en middeldure koopwoning

1. De aanvangskoopprijs (VON-vrij op naam) voor sociale koopwoningen bedraagt maximaal € 250.000 (prijspeil 2023);
2. De aanvangskoopprijs (VON-vrij op naam) voor middeldure 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 en de Woondeal (€ 355.000,- prijspeil 2023);
3. De in het eerste en tweede lid bedoelde maximale aanvangskooprijzen kunnen door het college van burgemeester en wethouders worden aangepast als de marktomstandigheden of rijksbeleid daar aanleiding toe geven;
4. De sociale en middeldure koopwoning betreft een volwaardige woning, inclusief keuken en sanitair, met minimaal de basiseisen voor duurzaamheid volgens bouwbesluit;
5. De sociale en middeldure koopwoning dient, gerekend vanaf de datum van eerste verkoop gedurende de instandhoudingstermijn zoals genoemd in artikel 8, derde lid, voor de doelgroep als sociale of middeldure 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 middeldure huurwoningen

1. De doelgroep voor middeldure huurwoningen zijn huishoudens met een huishoudinkomen van maximaal 1,58 keer de DAEB-inkomensnorm;
2. Het college van burgemeester en wethouders kan dit norminkomen jaarlijks aanpassen.

Artikel 7 doelgroep sociale en middeldure koopwoningen

1. De doelgroep voor sociale koopwoningen zijn huishoudens met een huishoudinkomen van maximaal 1,3 keer de DAEB-inkomensnorm;
2. De doelgroep voor middeldure 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 sociale koopwoning of van een middeldure koopwoning dient de woning zelf te gaan bewonen.
5. Op de zelfbewoningsplicht als bedoeld in lid 4 zijn de volgende uitzonderingen van toepassing:
 - a. De woonruimte wordt in gebruik gegeven aan een woningzoekende die een bloed- of aanverwantschap in de eerste of tweede graad heeft met de eigenaar;
 - b. De eigenaar na oplevering van de woning (sleuteloverdracht) ten minste 12 maanden zijn woonadres in de woonruimte heeft (ingeschreven in de Basisregistratie Personen) en die eigenaar met de woningzoekende schriftelijk overeenkomst dat de woningzoekende de woonruimte voor een termijn van ten hoogste 12 maanden in gebruik neemt.

Artikel 8 Instandhoudingstermijn

1. Sociale huurwoningen dienen gedurende een termijn van ten minste 25 jaar na de eerste ingebruikname voor de doelgroep als sociale huurwoning beschikbaar te blijven.
2. Middeldure huurwoningen dienen gedurende een termijn van ten minste 15 jaar na de eerste ingebruikname voor de doelgroep als middeldure huurwoning beschikbaar te blijven.
3. Sociale- en middeldure koopwoningen die gerealiseerd zijn onder deze verordening dienen gedurende een termijn van 10 jaar na het passeren van de akte van de eerste verkoop voor de doelgroep als sociale of middeldure koopwoning beschikbaar te blijven, gebaseerd op de op het moment van (door)verkoop vastgestelde maximale aanvangskoopprijs.
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 9 Meldingsplicht huurwoningen

1. De eigenaar/verhuurder van huurwoningen als bedoeld in artikel 1, lid 7 en artikel 1, lid 9 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 artikel 6 van deze verordening.

Artikel 10 Meldingsplicht koopwoningen

1. Bij eerste verkoop van sociale en middeldure koopwoningen dient de verkoper van sociale of middeldure koopwoningen als bedoeld in artikel 1, lid 10 van deze verordening 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;
2. Bij volgende verkoop van een sociale of middeldure koopwoning gedurende de in artikel 8 gestelde instandhoudingstermijn, dient de verkoper uiterlijk binnen 4 weken na het tekenen van de koopovereenkomst dit te melden aan het college van burgemeester en wethouders.

Artikel 11 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 12 Strafbepaling

1. Overtreding van artikel 5, artikel 6, artikel 7, artikel 9 en artikel 10 van deze verordening wordt gestraft met een geldboete van de tweede categorie per geval;
2. Overtreding van artikel 2, artikel 3, artikel 4 en artikel 8 van deze verordening wordt gestraft met een geldboete van de vijfde categorie per woning.

Artikel 13 Overgangsrecht

1. De Doelgroepenverordening koopwoningen Vijfheerenlanden 2022 wordt ingetrokken;
2. De Doelgroepenverordening huurwoningen Vijfheerenlanden 2022 wordt ingetrokken;
3. Voor woningen gerealiseerd/te realiseren onder een van de verordeningen uit lid 1 en 2 worden doelgroepen, prijsgrenzen en instandhoudingstermijnen gelijkgesteld met de voorwaarden in deze verordening.

Artikel 14 Citeertitel

Deze verordening wordt aangehaald als Doelgroepenverordening betaalbare woningen Vijfheerenlanden 2023.

Artikel 15 Inwerkingtreding

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

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van de gemeente Vijfheerenlanden op 1 juni 2023.

De voorzitter,

De griffier

Toelichting

Aanleiding en doel

Op basis van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) kunnen gemeenten in bestemmingsplannen expliciet sturen op de gewenste woningbouwcategorieën. In artikel 3.1 Wro is bepaald dat gemeenten in het bestemmingsplan, ten behoeve van de uitvoerbaarheid van de in het bestemmingsplan opgenomen bestemmingen, percentages van woningbouwcategorieën kunnen opnemen. Artikel 3.1.2. van het Besluit Ruimtelijke ordening (Bro) bepaalt dat dit kan voor 'sociale huurwoningen, geliberaliseerde woningen voor middenhuur, sociale koopwoningen of particulier opdrachtgeverschap'. Voor toepassing van dit artikel is het noodzakelijk om een gemeentelijke verordening op te stellen die regels bevat over de maximale aanvangshuur- en koopprijzen, de minimale instandhoudingstermijn als sociale en middeldure huurwoningen en betaalbare koopwoningen en de doelgroep voor wie deze woningen bedoeld zijn.

De *Doelgroepenverordening betaalbare woningen Vijfheerenlanden 2023* vormt daarmee de basis voor het doorvoeren van het gemeentelijke beleid voor sociale en middeldure huurwoningen en sociale en middeldure koopwoningen in bestemmingsplannen.

Met de vaststelling van deze verordening ontstaat een wettelijke basis om, indien nodig, uitvoering van het gemeentelijke woonbeleid in nieuwe bestemmingsplannen af te dwingen. Waarbij in het gemeentelijke woonbeleid rekening wordt gehouden met de regionale afspraken in de Woondeal 2022-2030 Regio U10.

Op het moment van inwerkingtreding van de Omgevingswet maken de bestaande ruimtelijke plannen, waaronder bestemmingsplannen, van rechtswege onderdeel uit van het tijdelijke deel van het omgevingsplan. Na inwerkingtreding van de Omgevingswet moet, waar in deze verordening 'bestemmingsplan' staat, dat worden gelezen als 'omgevingsplan'. De Doelgroepenverordening blijft gedurende de overgangperiode gelden. De overgangperiode is nu bepaald tot eind 2029. Na de overgangperiode komt de doelgroepenverordening wel te vervallen en worden de doelgroepen in het omgevingsplan geregeld.

Artikelsgewijze toelichting

Artikel 1 definities

De definities voor het begrip 'huishouden' en 'huishoudinkomen' zijn identiek aan de omschrijving in de huisvestingsverordening 2023.

Omwille van de leesbaarheid en herkenbaarheid wordt in deze verordening het begrip 'middeldure huurwoning' gebruikt voor het begrip 'geliberaliseerde woning voor middenhuur', zoals toegepast in de Bro. Vanwege de eenduidigheid in het woonbeleid wordt overeenkomstig de woonvisie het begrip 'sociale koopwoning' uit de Bro in deze verordening opgesplitst in de begrippen 'sociale koopwoning' en 'betaalbare koopwoning'.

Artikel 2 en 3 huurprijsgrenzen sociale en middeldure huurwoningen

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 huurprijsgrens in de Woondeal 2022-2030 Regio U10.

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 koopprijsgrenzen sociale en middeldure koopwoningen

Voor de sociale koop volgens de Bro is in deze verordening een splitsing gemaakt in sociale koop en betaalbare koop. Hiermee is aansluiting gevonden bij de opdeling van de goedkope koop in de Woonvisie en voor de betaalbare koop bij de grenzen uit de Woondeal 2022-2030 Regio U10.

In dit artikel is ook aangegeven dat een sociale of betaalbare koopwoningen een volwaardige woning moet zijn. Daarmee is bedoeld dat de woning, zonder meerwerk, na oplevering bewoond moet kunnen worden door de kopers uit de beoogde doelgroep. Het casco opleveren van een sociale of betaalbare koopwoning kan alleen als er voldoende budget, binnen de grenzen van artikel 4 overblijft om de woning af te bouwen.

Artikel 5, 6 en 7 Doelgroepen

Hier worden de doelgroepen benoemd voor de verschillende categorieën woningen. Dit gebeurt op basis van inkomen.

Voor de sociale huur zijn de inkomensgrenzen wettelijk geregeld en zijn een afgeleide van de maximale inkomensgrens uit de Woningwet (de DAEB-norm). Deze norm wordt jaarlijks geïndexeerd conform artikel 48, eerste lid, van de Woningwet.

In 2023 bedraagt de DAEB-norm € 48.625 (meerpersoonshuishoudens).

Voor de middeldure huur bedraagt de inkomensgrens 1,58 x de DAEB-norm (2023: € 76.828).

Voor de sociale koopwoning bedraagt de inkomensgrens 1,3 x de DAEB-norm (2023: € 63.212).

Voor de betaalbare koopwoning is de grens vastgesteld op € 80.000. Hiermee is het mogelijk om een woning tot de betaalbaarheidsgrens te financieren.

Bij de koopwoningen is verder opgenomen dat de kopers de woning zelf moeten bewonen (zelfbewoningsplicht), waarmee aankoop en vervolgens verhuren wordt verhinderd.

Artikel 8 Instandhoudingstermijn

De doelgroepenverordening heeft niet alleen tot doel te regelen welke doelgroepen in aanmerking komen voor verschillende woningbouwcategorieën, maar ook om deze woningen langdurig 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.

Zodra bekend is waar woningen zoals bedoeld in deze verordening worden gerealiseerd, registreert de gemeente deze woningen in een openbaar register, zodat duidelijk is en blijft welke woningen vallen onder het regime van deze verordening en tot hoe lang de instandhoudingstermijn van toepassing is op de betreffende woning en welke categorie.

Artikel 9 en 10 meldingsplicht

Voor de sociale huurwoningen die niet worden verhuurd worden door corporaties en voor de middeldure huur woningen gelden geen regels over 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 of betaalbare koopwoning te melden/aan te tonen dat deze koopwoningen worden verkocht aan huishoudens met een inkomen als bedoeld in deze verordening. Bij de koopwoningen wordt de meldingsplicht opgenomen in de akte van levering of de anterieure overeenkomst als zakelijk recht of kettingbeding met boetebeding. Hierin wordt vermeld dat de overdracht van de woning niet mag plaatsvinden zonder toestemming van de gemeente. Bij verkoop van de woning zal de notaris deze bepaling dan moeten toetsen.

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 11 hardheidsclausule

Dit artikel spreekt voor zich.

Artikel 12 strafbepaling

Dit artikel spreekt voor zich.

(Ter toelichting: boete van de 2e categorie € 4.500, 5e categorie € 90.000 (prijsspeil 2022))

Artikel 13 overgangsbepaling

De doelgroepenverordening is alleen van toepassing op plannen waarvoor dit is vastgelegd in het bestemmingsplan. In de voorbereidende besprekingen wordt dit vanuit de gemeente meegegeven aan de ontwikkelende partij.

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

- a. Indien er vóór de inwerkingtreding van deze verordening of zijn voorloper 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 vergevorderd 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 of zijn voorloper een ontvankelijke bouwaanvraag voor een Bouwplan is ingediend;
- d. Indien er vóór de inwerkingtreding van deze verordening of zijn voorloper een formeel raads- of collegebesluit over het (woning)bouwprogramma heeft plaatsgevonden.

Artikel 14 en 15

Deze artikel spreken voor zich.

