

DOELGROEPENVERORDENING GEMEENTE BRUMMEN 2023

Kenmerk Z059874/D403525

DE RAAD VAN DE GEMEENTE BRUMMEN,

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 4 april 2023 met kenmerk D403397;

Gehoord het behandeladvies van het forum van 15 juni 2023;

HEEFT BESLOTEN met inachtneming van amendement van GroenLinks genaamd Doelgroepenverordening:

1. De doelgroepenverordening Brummen 2023 vast te stellen met daarbij een aanpassing van op pagina 2, artikel 4 en 5 uit te breiden met de bijzin "conform de dan geldende financieringslast-normen".
2. Deze daags na publicatie in werking te laten treden.

De doelgroepenverordening gemeente Brummen 2023

Artikel 1. Begrippen

Deze Verordening verstaat onder:

- a) *Sociale huurwoning*: huurwoningen met een huurprijs onder de liberalisatiegrens (prijspeil 2023 € 808,06). Kan zowel door corporaties als particulieren worden aangeboden.
- b) *Goedkope koopwoning*: een koopwoning met een maximale vrij op naam (VON) prijs van € 275.000,-
- c) *Betaalbare koopwoning*: koopwoningen met een maximale vrij op naam (VON) prijs ligt tussen € 275.001,- en € 355.000,-
- d) *Middenhuurwoning*: Geliberaliseerde woning voor middenhuur: huurwoningen waarvan de aanvangshuurrijs boven de liberalisatiegrens valt, maar niet meer bedraagt dan 1023,00 (prijspeil 2023)
- e) *Onzelfstandige woonruimte*: woonruimte welke niet door een persoon of een huishouden kan worden bewoond zonder daarbij afhankelijk te zijn van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte (zoals eigen voordeur, keuken, toilet en badkamer) welke voorzieningen gedeeld worden met anderen, met uitzondering van een kamer in een verzorgings- of verpleeghuis of een instelling.
- f) *Huishouden*: alleenstaande dan wel twee personen met of zonder kinderen, die een gemeenschappelijke huishouding voeren of wensen te voeren;
- g) *Huishoud inkomen*: gezamenlijke verzamelinkomens als bedoeld in artikel 2.18 van de Wet inkomstenbelasting 2011 van het huishouden, of wanneer geen inkomstenbelasting wordt geheven, het belastbare loon krachtens de Wet op de loonbelasting 1964 in het peiljaar.
- h) *Ingezetene*: natuurlijk persoon deel uitmakende van het huishouden die de afgelopen 2 jaar woonachtig is geweest in de gemeente Brummen of de laatste 15 jaar 8 jaar in de gemeente Brummen heeft gewoond en hiervoor een bewijs uit de gemeentelijke basisadministratie kan aanleveren.
- i) *Huurder*: een ingezetene, niet zijnde een onderhuurder, die een sociale huurwoning of een middenhuurwoning in de gemeente Brummen achterlaat.

Artikel 2. Doelgroep sociale huurwoningen

De doelgroep voor sociale huurwoningen zijn huishoudens met een huishoudinkomen zoals bedoeld in de Woningwet 2015.

Artikel 3. Doelgroep middenhuurwoningen

Voor een middenhuurwoning met een huurprijs tussen € 808,06 en € 1.023,00 is voor alleenstaanden een bruto jaarinkomen nodig van minimaal € 44.035 en maximaal € 72.938. Voor een meerpersoons-huishouden geldt een bruto jaarinkomen van minimaal € 48.625 en maximaal € 72.938 (prijspeil 2023). (bron: Nibud Financieringslastnormen 2023).



Artikel 4. Doelgroep goedkope koopwoningen

De doelgroep voor goedkope woningen zijn huishoudens die op het moment van de start van de verkoopprocedure voor de desbetreffende woning een gezamenlijk inkomen hebben van maximaal € 65.000 (bron Nibud Financieringslastnormen 2023) bruto. Het college van burgemeester en wethouders kan dit norminkomen jaarlijks aanpassen, conform de dan geldende Nibud Financieringslastnormen.

Artikel 5. Betaalbare koopwoningen

De doelgroep voor betaalbare koopwoningen zijn huishoudens die op het moment van de start van de verkoopprocedure voor de desbetreffende woning, een gezamenlijk inkomen hebben van maximaal € 75.000 bruto (bron: Nibud Financieringslastnormen). Het college van burgemeester en wethouders kan dit norminkomen jaarlijks aanpassen, conform de dan geldende Nibud Financieringslastnormen.

Artikel 6. Instandhoudingstermijn

- a. Sociale huurwoningen, die verhuurd worden door een partij waar geen prestatieafspraken mee gemaakt worden, dienen gedurende een termijn van ten minste 25 jaren na een eerst ingebruikname, voor de doelgroep als sociale huurwoning beschikbaar te blijven.
- b. Doelgroep midden huurwoningen, die verhuurd worden door een partij waar geen prestatieafspraken mee gemaakt worden, dienen gedurende een termijn van ten minste 10 jaar na eerste ingebruikname, voor de doelgroep als midden huurwoning beschikbaar te blijven.
- c. Goedkope koopwoningen dienen gedurende een termijn van ten minste 10 jaar na eerste ingebruikname voor de doelgroep als goedkope koopwoning beschikbaar te blijven.
- d. Betaalbare koopwoningen dienen gedurende een termijn van ten minste 10 jaar na eerste ingebruikname voor de doelgroep betaalbare koopwoningen beschikbaar te blijven.
- e. Het college kan nadere regels stellen om hiervoor ontheffing te verlenen.

Artikel 7. Differentiatie woningbouw

Differentiatie in woningbouw is belangrijk. De percentages en voorwaarden hiervoor zijn opgenomen in het Toetsingskader Woningbouw (bijlage 1 van de Routekaart woningbouw).

Artikel 8. Nadere regels

Het college kan voor de uitvoering van deze verordening nadere regels vaststellen.

Artikel 9. Hardheidclausule

Indien vanwege bijzondere omstandigheden een strikte toepassing van deze verordening naar het oordeel van het college zou leiden tot een onredelijke beslissing, kan het college gemotiveerd afwijken van het bepaalde in deze verordening.

Artikel 10. Inwerkingtreding

Deze verordening treedt in werking twee weken na de datum van de op de voorgeschreven wijze van bekendmaking.

Artikel 11. Citeertitel

Deze verordening wordt aangehaald als "doelgroepenverordening gemeente Brummen 2023".

Artikelsgewijze toelichting

Artikel 1 Definities

De inhoud van de onderdelen a tot en met i spreken voor zich.



Artikel 2 Doelgroep sociale huurwoning

Dit artikel beschrijft de doelgroepen bij nieuw te bouwen sociale huurwoningen. Een sociale huurwoning heeft een kale huurprijs lager dan € 808,06 (prijspeil 2023). Om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning mag het inkomen van een eenpersoonshuishouden niet hoger zijn dan € 44.035,-. Voor een meerpersoonshuishouden is dat € 48.625,- (prijspeil 2023). Is het inkomen voor een alleenstaande of meerpersoonshuishouden hoger dan de hierboven genoemde grenzen, dan komt men niet in aanmerking voor een sociale huurwoning.

Artikel 3 Doelgroep middenhuurwoningen

In dit artikel zijn de huurprijzen voor middenhuurwoningen opgenomen. Deze begint na de grens van de sociale huurwoningen en mag maximaal € 1.023 betreffen (prijspeil 2023). Dit bedrag betreft de aanvangshuurprijs en kan stijgen door inflatie. Ook bevat dit artikel de inkomensgrenzen om in Brummen in aanmerking te komen voor een middenhuurwoning. Deze bedragen zijn gebaseerd op Nibud financieringslastennormen om te zorgen dat er niet te duur of te goedkoop gewoond wordt, waardoor de juiste doelgroep een aanspraak kan maken op deze huurwoningen.

Artikel 4 Doelgroep goedkope koopwoningen

Voor het bepalen van de doelgroep goedkope woningen is aansluiting gezocht bij de norm voor lage inkomens uit de Nibud financieringslastnormen. Om koopwoningen beschikbaar te krijgen voor huishoudens met een gezamenlijk inkomen tot € 65.000 is dit artikel opgenomen.

Artikel 5 Doelgroep Betaalbare koopwoningen

Ook voor het bepalen van de doelgroep betaalbare woningen is aansluiting gezocht bij de norm voor lage inkomens uit de Nibud Financieringslastnormen. Om koopwoningen beschikbaar te krijgen voor huishoudens met een gezamenlijk inkomen tot € 75.000 is dit artikel opgenomen.

Artikel 6 Instandhoudingstermijn

Op grond van dit artikel van de verordening moet een verhuurder van een sociale of middenhuurwoning op woning, gerekend vanaf het eerste moment van ingebruikname, gedurende een minimale termijn beschikbaar houden voor de doelgroep waarvoor de woning bedoeld is. De zogeheten instandhoudingstermijn.

Voor sociale huurwoningen is de instandhoudingstermijn gesteld op 25 jaar, omdat het aanbod voor deze categorie het meest knelt en er daarom grote behoefte is aan voortdurende beschikbaarheid van dit type woningen. Voor middenhuurwoningen is er iets meer flexibiliteit mogelijk en is instandhoudingstermijn op 10 jaar gesteld.

De instandhoudingstermijnen zijn overgenomen uit de Nota kaders en instrumenten woningbouw programmering; Spelregels 30-35-35.

Gedurende de instandhoudingstermijn mag de huurprijs van de sociale huurwoningen of de middenhuurwoningen niet hoger zijn dan de uit de wet of deze verordening voortvloeiende huurprijsgrens. Ook indien de betreffende woningen gedurende de instandhoudingstermijn worden onttrokken aan de doelgroep, wordt in strijd gehandeld met de Doelgroepenverordening Brummen 2023. Als voorbeeld kan worden genoemd het geval dat een middenhuurwoning wordt verkocht aan een bewoner, dan wel voor een te hoge huurprijs wordt verhuurd gedurende de instandhoudingstermijn. In die gevallen kan de gemeente handhavend optreden, bijvoorbeeld door het opleggen van een last onder dwangsom.

Voor goedkope koopwoningen en betaalbare koopwoningen is een instandhoudingstermijn van 10 jaren opgenomen. In deze periode mag de woning niet verkocht worden boven de opgenomen vrij op naam prijzen opgenomen in de verordening en dien t er een inkomenstoets plaats te vinden bij de potentiële koper.

Artikel 7 Differentiatie woningbouw

Artikel 7 is opgenomen om de ambities van de gemeente Brummen ook op deze plek inzichtelijk te maken. Het gaat om de programmering waarbij de spelregels ban 30-35-35 het uitgangspunt zijn. Tevens is er aandacht voor levensloopgeschikte woningen.



Artikel 8 Nadere regels

Dit artikel geeft het college de mogelijkheid om de normen uit deze verordening verder uit te werken, beleidsregels hiervoor te maken dan wel een toetsingskader op te stellen. Deze nadere regels zijn een aanvulling of een uitwerking van de verordening. Bij essentieel gewijzigde inzichten over de doelgroepenverordening zal de verordening zelf aangepast worden: de bevoegdheid tot het maken van nadere regels strekt niet verder dan het doel en intentie van deze verordening.

Artikel 9 Hardheidsclausule

Wanneer in individuele gevallen, door bijzondere omstandigheden de uitwerking van verordening onevenredig af te wijken in een individueel geval, het besluit hiervoor dient goed gemotiveerd te zijn, en kan alleen worden ingezet bij uitzonderlijke situaties en/of wanneer het toepassen van de verordening in dat geval onredelijk zou uitvallen.

Artikel 10 Inwerkingtreding

Dit artikel spreekt voor zich.

Artikel 11 Citeertitel Inwerkingtreding

Om de verordening in de praktijk gemakkelijk aan te kunnen duiden is gekozen voor de verder voor zich zelf sprekende citeertitel.

Dit besluit is genomen tijdens de openbare raadsvergadering van 29 juni 2023.

De gemeenteraad van Brummen,

De griffier, D.D. Balduk

De voorzitter, A.J. van Hedel

Toelichting Doelgroepenverordening Brummen Aanleiding en achtergrond

De gemeente Brummen heeft de ambitie om tot 2030 ongeveer 1000 woningen aan de bestaande woningvoorraad toe te voegen.

Om de diversiteit en doorstroom te bevorderen geldt voor de nieuwbouw als uitgangspunt dat ten minste 30% van die woningen beschikbaar komt voor sociale huur en 35% voor goedkope en betaalbare koop en middenhuurwoningen. Deze ambitie is vastgelegd in de Routekaart Woningbouw waarbij de programmering is opgenomen in het toetsingskader volgens de spelregels 30-35-35. Deze Routekaart inclusief bijlage | vormt daarmee het uitgangspunt voor deze doelgroepenverordening.

Deze verordening zorgt ervoor dat de sociale huurwoningen en de goedkope en betaalbare koop en middenhuurwoningen terecht komen bij de juiste inkomensgroepen en dat de woningen voor een langere tijd voor deze doelgroep beschikbaar blijven. Om dit te bewerkstelligen worden de uitgangspunten opgenomen in deze verordening opgenomen in anterieure overeenkomsten met ontwikkelaars. Ook worden de inkomensgrenzen, maximaal vrij op naam prijzen, de aanvangshuur en instandhoudingstermijn opgenomen in koop- en huurovereenkomsten met inwoners.

Algemene beschouwing op de inhoud

In deze verordening is invulling gegeven aan het woonbeleid met betrekking tot doelgroepen bij de realisatie van sociale huurwoningen en goedkope- en betaalbare koopwoningen en middenhuurwoningen.

Huurwoningen

De woningcategorieën binnen de huurwoningen worden onderscheiden door de hoogte van de aanvangshuurprijs bij de eerste ingebruikname van de woning.



De bovengrens van de aanvangshuurprijs voor de sociale huurwoningen en tegelijk de ondergrens van de aanvangshuurprijs voor middenhuurwoningen is geregeld als grens die is opgenomen in de Wet op de huurtoeslag (artikel 13, eerste lid, onder a Wet op de huurtoeslag). De bovengrens van de aanvangshuurprijs voor middenhuurwoningen moet door de gemeente worden vastgelegd. In de Routekaart en in deze verordening heeft de raad ervoor gekozen deze grens bij de inwerkingtreding van deze verordening op € 1.023,- (prijspeil 2023) te stellen.

De doelgroepen waarvoor de huurwoningen moeten worden gerealiseerd worden gerelateerd aan hun onderscheiden inkomen. Voor middenhuurwoningen hanteren wij dan ook een minimaal en maximaal inkomen, afhankelijk van de gezinssamenstelling. De grenzen zijn gebaseerd op de Nibud financieringslasteninkomen en deze kunnen gewijzigd worden door het college.

Om te zorgen dat de realisatie van de ambities op het gebied van sociale huurwoningen en middenhuurwoningen gekenmerkt wordt door een zeker mate van continuïteit zijn in de verordening minimale instandhoudingstermijnen opgenomen. Dat zijn de periodes waarin de categorieën woningen beschikbaar moeten blijven voor de daarvoor aangewezen doelgroepen.

Koopwoningen:

Bij koopwoningen wordt onderscheidt gemaakt in goedkope koopwoningen (met een maximale vrij op naam prijs van € 275.000 prijspeil 2023) en betaalbare koopwoningen (met een vrij op naam prijs die ligt tussen € 275.001 en € 355.000 prijspeil 2023).

Om te zorgen dat de juiste woning ook bij de juiste doelgroep terecht komt (in relatie tot betaalbaarheid) worden er, om een woning in één van deze categorieën aan te schaffen maximum inkomensgrenzen gesteld. De inkomensgrenzen zijn gebaseerd op de Nibud financieringslastennormen en deze kunnen gewijzigd worden door het college. Een reden om de normen te wijzigen is bijvoorbeeld een stijging van hypotheekrente wat gevolgen heeft voor het leenvermogen.

Om bij koopwoningen waarop deze doelgroepenverordening van toepassing is, streven we naar een instandhoudingstermijn voor de doelgroepen. Dit betekent dat er een instandhoudingstermijn wordt opgenomen in de koopovereenkomst om te zorgen dat de woning voor een periode van 10 jaren beschikbaar blijft voor de doelgroep. In de praktijk betekent dit dat de woningen voor een periode van 10 jaren niet verkocht mag worden voor een bedrag die ligt boven de maximale vrij op naam prijzen en dat er een inkomenstoets plaats moet vinden bij de potentiële koper.

De verordening en de toekomstige Omgevingswet

Op dit ogenblik is de inwerkingtreding van de Omgevingswet voorzien; vooralsnog lijkt deze op 1 januari 2024 in werking te treden. Deze wet biedt onder meer de nieuwe basis voor het door de gemeente te voeren beleid op het gebied van doelgroepen. In de gemeentelijke omgevingsvisie legt de gemeente vast welk langetermijnbeleid zij beoogt. In het (mede daarop gebaseerde) omgevingsplan wordt de uitwerking van dit langetermijnbeleid verder vorm gegeven.