

Verordening doelgroepen woningbouw gemeente Wierden 2023

De raad van de gemeente Wierden,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 30 mei 2023, Nota nummer 13410;

Gelet op artikel 1.1.1 lid 1 d, e en j Besluit ruimtelijke ordening;

Gelet op artikel 5.161 van het Besluit kwaliteit leefomgeving

Gelet op de Lokale Woonagenda (Woonvisie) van de gemeente Wierden.

BESLUIT

Vast te stellen de

Verordening doelgroepen woningbouw gemeente Wierden 2023

Artikel 1 Begripsbepalingen

In deze verordening en de daarop berustende bepalingen wordt verstaan onder:

- a. sociale huurwoning: huurwoning als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, onder d van het Besluit ruimtelijke ordening en artikel 5.161c lid 1 onder a van het Besluit kwaliteit leefomgeving;
- b. sociale koopwoning: koopwoning als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, onder e van het Besluit ruimtelijke ordening en artikel 5.161c lid 1 onder b van het Besluit kwaliteit leefomgeving;
- c. geliberaliseerde woning voor middenhuur ("middenhuur woningen"): huurwoning als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, onder j van het Besluit ruimtelijke ordening en artikel 5.161c lid 1 onder c van het Besluit kwaliteit leefomgeving;
- d. huishouden: een huishouden bestaande uit een natuurlijk persoon óf een natuurlijk persoon en zijn niet duurzaam gescheiden levende echtgenoot, geregistreerd partner of degene die met hem een gemeenschappelijke huishouding voert of zal gaan voeren in de te huren of aan te kopen woning, niet zijnde kinderen of pleegkinderen;
- e. starter op de koopmarkt: een huishouden, ongeacht de leeftijd van de daartoe horende personen dat woont in een huurwoning of dat niet beschikt over zelfstandige woonruimte;
- f. huishoudinkomen: huishouden als bedoeld in artikel 1 van de Woningwet;
- g. peiljaar: indien de datum van de start inschrijfprocedure voor een sociale koopwoning in de eerste helft van een kalenderjaar ligt: het kalenderjaar dat twee jaar vooraf gaat aan deze startdatum; indien de inschrijfprocedure start in de tweede helft van een kalenderjaar: het kalenderjaar voorafgaande aan deze datum;
- h. DAEB-norm (Diensten van Algemeen Economisch Belang): de inkomensgrens bedoeld in artikel 48, eerste lid van de Woningwet.
- i. Woning: een gebouw dat dient voor huisvesting van één huishouden en bij de oplevering na nieuwbouw/verbouw geschikt is voor directe bewoning (met keuken-, toilet- en badkamerinrichting).

Artikel 2 Doelgroepen

1. Doelgroep voor sociale huurwoningen:

- a. huishoudens met een inkomen zoals opgenomen in de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015;
- b. woningcorporaties hebben de mogelijkheid sociale huurwoningen vrij toe wijzen. Hierbij moeten zij de voorrangregels uit het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 in acht nemen.

2. Doelgroep voor sociale koopwoningen

Als doelgroep voor de sociale koopwoningen worden de volgende categorieën aangemerkt:

- a. voor sociale koop tussenwoningen met een koopprijs tot € 240.000,= VON huishoudens met een maximaal bruto huishoudinkomen in het peiljaar van €45.000,-;
- b. voor sociale koop hoekwoningen met een koopprijs tot € 270.000,= VON huishoudens met een maximaal bruto huishoudinkomen in het peiljaar van maximaal €65.000,-;
- c. Voor sociale koop appartementen met een koopprijs tot € 215.00,= VON huishoudens met een maximaal bruto huishoudinkomen in het peiljaar van €40.000,=.

3. Doelgroep geliberaliseerde woning voor middenhuur

Als doelgroep voor middenhuur woningen worden aangemerkt:

- a. huishoudens met een gezamenlijk jaarlijks huishoudeninkomen van maximaal 1,5 keer de DAEB-norm op het moment van de start van de inschrijfprocedure voor de desbetreffende woning(en).
- b. de geliberaliseerde woningen voor middenhuur hebben een aanvangshuurprijs van tenminste het bedrag, als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag en ten hoogste van € 1.000,- per maand (prijspeil 2023). Dit bedrag wordt jaarlijks geïndexeerd conform artikel 48, eerste lid van de Woningwet.

4. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd om jaarlijks de onder lid 2 genoemde VON-prijzen, huishoudinkomens en de onder lid 3 genoemde ten hoogste van aanvangshuur jaarlijks te herzien aan de hand van de marktontwikkelingen, rekening houdend met behoefte onderzoeken en wettelijke mogelijkheden.

Artikel 3 Toetsing inkomenscriterium doelgroep

De toetsing of een huishouden gelet op het inkomenscriterium behoort tot de doelgroep is alleen van toepassing op het moment dat een woning verkocht of verhuurd wordt.

Artikel 4 Instandhouding

1. Sociale huurwoningen dienen gedurende een termijn van ten minste 30 jaar na eerste ingebruikname voor de doelgroep beschikbaar te blijven;
2. Sociale koopwoningen dienen gedurende een termijn van 10 jaar na eerste ingebruikname voor de doelgroep beschikbaar te blijven;
3. Geliberaliseerde woningen voor middenhuur dienen gedurende een termijn van tenminste 15 jaar na eerste ingebruikname voor de doelgroep beschikbaar te blijven.

Artikel 5 Meldingsplicht

De verkoop en doorverkoop van sociale koopwoningen als bedoeld in artikel 1 van deze verordening dient gedurende de in artikel 4 van deze verordening gestelde instandhoudingstermijn, door of namens de grondeigenaar uiterlijk binnen 4 weken na het tekenen van de koopovereenkomst schriftelijk te worden gemeld bij burgemeester en wethouders.

Artikel 6 Toepassingsbereik verordening bij VON-prijzen sociale koopwoningen

Voor (bestemmings)plannen waar afspraken over het kostenverhaal, locatie eisen en termijnen via een anterieure overeenkomst wordt geregeld, gelden de in deze verordening opgenomen bedragen. Zolang de Omgevingswet nog niet in werking is getreden en het kostenverhaal, de locatie eisen en de termijnen via een exploitatieplan publiekrechtelijk worden vastgelegd, geldt de maximale prijs voor sociale koopwoningen opgenomen in artikel 1.1.1 lid e Besluit ruimtelijke ordening.

Artikel 7 Hardheidsclausule

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd in geval waarin de toepassing van deze verordening naar hun oordeel tot een bijzondere hardheid leidt af te wijken van deze verordening.

Artikel 8 Citeertitel

Deze verordening kan worden aangehaald als "Verordening doelgroepen woningbouw gemeente Wierden 2023".

Artikel 9 Inwerkingtreding

Deze verordening treedt in werking op de dag na die waarop zij is bekend gemaakt.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 11 juli 2023,

De raad voornoemd,
de griffier, de voorzitter,

Walter Wienk Doret Tigchelaar

Toelichting 'Doelgroepenverordening gemeente Wierden 2023'

Aanleiding en doel

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) biedt gemeenten de mogelijkheid om in bestemmingsplannen te eisen dat een bepaald percentage sociale huur en/of sociale koopwoningen gerealiseerd moet worden. Sinds 1 juli 2017 is het ook mogelijk om dit voor middenhuur woningen te regelen.

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) heeft de rijksoverheid gedefinieerd wat wordt begrepen onder sociale huur- en koopwoningen en geliberaliseerde woning voor middenhuur. De definiëring van de doelgroep voor deze woningen wordt in het Bro echter bij de gemeente gelegd. Dat betekent dat de gemeente een doelgroepenverordening moet hebben om kwalitatieve eisen te kunnen stellen in nieuwe bestemmingsplannen en exploitatieplannen. In de voorliggende verordening definieert de gemeente Wierden de doelgroepen voor sociale huur- en koopwoningen en geliberaliseerde woning voor middenhuur door inkomensgrenzen.

Vooruitlopend op de inwerkingtreding van de Omgevingswet is ook het Besluit Kwaliteit Leefomgeving (BKL) als kader meegenomen. Het BKL benadert het prijsniveau van de sociale koopsector op een andere manier dan het Bro. Het BKL gaat bij de bepaling van de hoogte van de maximale VON-prijs uit van de kostengrens, bedoeld in de Voorwaarden en Normen Nationale Hypotheekgarantie. Voor 2023 is deze bepaald op maximaal € 405.000,=. In afwijking hiervan is in het Rijksprogramma "Een thuis voor iedereen" en de daarop gebaseerde Woondeal Twente de maximum prijs voor sociale (betaalbare) koop echter bepaald op € 355.000,=.

Met de vaststelling van deze doelgroepenverordening ontstaat een wettelijke basis om te borgen dat sociale huurwoningen, sociale koopwoningen en geliberaliseerde woningen voor middenhuur worden gebouwd en blijven behouden voor de doelgroepen en doorstroming op de woningmarkt van de gemeente Wierden op gang komt. De doelgroepenverordening heeft alleen betrekking op nieuwbouw. Specifieker: de doelgroepenverordening is van toepassing op alle nieuwbouwplannen in de gemeente Wierden.

Een uitzondering hierop zijn die plannen waarvoor op het moment van inwerkingtreding van deze verordening al afspraken zijn gemaakt over de in deze doelgroepenverordening opgenomen onderwerpen in:

- Afgesloten anterieure contracten óf
- 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 pre-contractuele fase om de doelgroepenverordening nog van toepassing te laten zijn.
- De doelgroepenverordening zal daar waar nodig planologisch-juridisch geborgd worden in het betreffende bestemmingsplan danwel de omgevingsvergunning.

Artikelsgewijze toelichting

Artikel 1 Begripsbepaling

De inhoud van a. tot en met g. spreekt voor zich. Omwille van de toepasbaarheid van deze verordening wordt onder c. het begrip 'middenhuur woning' gehanteerd voor het begrip 'geliberaliseerde woning voor middenhuur', zoals toegepast in het Besluit ruimtelijke ordening.

Lid j. Voor de definitie van het begrip “woning” is aansluiting gezocht bij bestaande definities in bestemmingsplannen. Daarbij is aangevuld dat het om een complete woning moet gaan inclusief een keuken, toilet en badkamer. Daarmee kan een koper een woning direct na aankoop betrekken (behoudens de interieur inrichting). Dit is opgenomen om te voorkomen dat een woning min of meer casco wordt opgeleverd waardoor de koper naast de aankoop zelf nog aanzienlijk moet investeren. Dat is nadrukkelijk niet de bedoeling van deze doelgroepenverordening.

Artikel 2 Doelgroepen

Dit artikel omschrijft de doelgroepen voor nieuw te bouwen sociale huurwoningen en voor middenhuur woningen. De afbakening van de doelgroepen vindt plaats door middel van maximale inkomensgrenzen. Gedurende een vastgelegde termijn (zie artikel 4) moet de woning voor deze doelgroepen in stand gehouden worden.

- De inkomensgrens voor de doelgroep voor sociale huur bedraagt voor een eenpersoonshuishouden € 44.035 en voor een meerpersoonshuishouden € 48.625,- (prijsspeil 2023).
- De inkomensgrens voor de doelgroep voor middenhuur woningen ligt op maximaal 1,5 keer de DAEB-normn zoals hierboven benoemd. Deze wordt jaarlijks geïndexeerd conform artikel 48, eerste lid, van de Woningwet.
- De inkomensgrenzen voor sociale koopwoningen zijn afgeleid van informatie die een landelijk werkende bank recent heeft verstrekt. Bij het bepalen van de sociale koopgrenzen zijn we uitgegaan van de prijsklassen behorend bij deze inkomensgrenzen en actuele landelijke normbedragen voor nieuwbouw.

Artikel 3 Toetsing inkomenscriterium doelgroep

Dit artikel spreekt voor zich.

Artikel 4 Instandhouding

De verhuurder of verkoper moet de woning gedurende een minimale instandhoudingstermijn beschikbaar houden voor de doelgroep. De minimale instandhoudingstermijn voor sociale huurwoningen is bepaald op 30 jaar na de eerste ingebruikname. De minimale instandhoudingstermijn voor sociale koop op 10 jaar en voor middenhuur woningen is bepaald op 15 jaar. Deze liggen in lijn met de wettelijke bepalingen hierover. Indien woningen binnen de termijn van 15 dan wel 30 jaar worden onttrokken aan de opgelegde categorie, wordt in strijd gehandeld met de doelgroepenverordening. Als bijvoorbeeld een woning wordt verkocht aan een eigenaar-bewoner dan wel voor een te hoge huur wordt verhuurd gedurende die instandhoudingsperiode, kan de gemeente handhavend optreden, bijvoorbeeld door het opleggen van een last onder dwangsom.

Artikel 5 Meldingsplicht

Dit artikel is bedoeld om artikel 4 te ondersteunen. Het is de bedoeling om de intenties (categorieën) van deze verordening publiekrechtelijk via het bestemmings- of omgevingsplan vast te leggen. Daarnaast nemen we in de exploitatieovereenkomsten de verplichting op dat de inhoud van deze verordening als kettingbeding moet worden opgenomen in de koopovereenkomsten met de kopers van de woningen. Via de notaris ontstaat zo een controle op naleving van de regels uit deze verordening.

Artikel 6 Toepassingsbereik verordening bij VON-prijzen sociale koopwoningen

Dit artikel spreekt voor zich.

Artikel 7 Hardheidsclausule

Dit artikel spreekt voor zich.

Artikel 8 Citeertitel

Dit artikel spreekt voor zich.

Artikel 9 Inwerkingtreding

Dit artikel spreekt voor zich.