

Verordening doelgroepen sociale woningbouw en middenhuur gemeente Ede 2023

De raad van de gemeente Ede;
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders, zaaknummer 404223;
gelet op de artikelen 147 en 149 van de Gemeentewet; artikelen 1.1.1 en 3.1.2 van het Besluit ruimtelijke ordening, artikel 5.161c Besluit kwaliteit leefomgeving, artikel 7ad van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet en artikel 3.10 van de Regeling uitvoering Crisis- en herstelwet;
gezien de Beleidsregel prijsgrenzen en woningbouwprogrammering Ede 2023;
b e s l u i t :
vast te stellen de

Verordening doelgroepen sociale woningbouw en middenhuur gemeente Ede 2023

Artikel 1: Begripsbepalingen

In het bepaalde bij of krachtens deze verordening wordt verstaan onder:

- a. aanvangshuurprijs: de huurprijs bij de start van de huurovereenkomst.
- b. huishouden: een huishouden, bestaande uit een natuurlijk persoon en/of 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.
- c. huishoudinkomen: (gezamenlijke) verzamelinkomen(s) als bedoeld in artikel 2.18 van de Wet inkomstenbelasting 2001 van het huishouden, of, wanneer geen inkomstenbelasting wordt geheven, het belastbare loon krachtens de Wet op de loonbelasting 1964 in het kalenderjaar voorafgaand aan de datum van start bouw van de betreffende woning.
- d. inkomensgrens sociale huur: Inkomensgrens als bedoeld in artikel 16 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015.
- e. middenhuur woning: een huurwoning voor middenhuur, zoals bedoeld in artikel 1 onder c ten tweede van het Besluit Woningbouwimpuls 2020.
- f. sociale huurwoning: een huurwoning met een aanvangshuurprijs onder de grens als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag.
- g. sociale koopwoning laag: een koopwoning, inclusief keuken en badkamer, die in erfpacht wordt uitgegeven conform de 'Erfpacht- en Koopgarantbepalingen versie 1 juni 2023', ingeschreven in het Register Hypotheken 4 op 19 april 2023 in deel 86396, nummer 41 (sociale koopwoning Koopgarant).
- h. sociale koopwoning hoog: een betaalbare koopwoning (inclusief keuken en badkamer), zoals bedoeld in artikel 1 onder c ten derde van het Besluit Woningbouwimpuls 2020, met uitzondering van koopwoningen die vallen binnen de categorie sociale koopwoning laag.
- i. woningcorporatie: toegelaten instelling als bedoeld in artikel 19 van de Woningwet.

Artikel 2: Doelgroep sociale huurwoningen

De doelgroep voor sociale huurwoningen zijn huishoudens die op het moment van start van de inschrijfprocedure van de desbetreffende woning een huishoudinkomen hebben niet hoger dan de inkomensgrens sociale huur.

Artikel 3: Doelgroep sociale koopwoningen laag

1. De doelgroep voor sociale koopwoningen laag zijn huishoudens die in het jaar voorafgaand aan het moment van de start van de inschrijfprocedure voor de desbetreffende woning(en) een gezamenlijk huishoudinkomen van maximaal € 60.000,- bruto hebben. Burgemeester en wethouders kunnen dit norminkomen aanpassen indien de marktomstandigheden daar aanleiding toe geven.
2. De koper van een sociale koopwoning laag dient de sociale koopwoning zelf te gaan bewonen.

Artikel 4: Doelgroep sociale koopwoningen hoog

1. De doelgroep voor sociale koopwoningen hoog zijn huishoudens die in het jaar voorafgaand aan het moment van de start van de inschrijfprocedure voor de desbetreffende woning(en) een gezamenlijk huishoudeninkomen van maximaal € 80.000,- bruto hebben. Burgemeester en wethouders kunnen dit norminkomen aanpassen indien de marktomstandigheden daar aanleiding toe geven.
2. De koper van een sociale koopwoning hoog dient de sociale koopwoning zelf te gaan bewonen.

Artikel 5: Doelgroep middenhuur woningen

De doelgroep voor middenhuur woningen zijn huishoudens die in het jaar voorafgaand aan het moment van de start van de inschrijfprocedure voor de desbetreffende woning(en) een gezamenlijk huishoudinkomen van maximaal € 60.000,- bruto hebben. Burgemeester en wethouders kunnen dit norminkomen aanpassen indien de marktomstandigheden daar aanleiding toe geven.

Artikel 6: Differentiatie woningbouw

1. Burgemeester en wethouders leggen in een beleidsregel de uitgangspunten voor de programmering vast voor woningbouwplannen van ten minste 10 woningen. Op basis van deze uitgangspunten wordt per plan het gesprek gevoerd met de initiatiefnemer en voor wat betreft de categorieën sociale huur, sociale koop laag en hoog en middenhuur zullen de overeengekomen percentages worden vastgelegd in het bestemmingplan (en vanaf de inwerkingtreding van de Omgevingswet in het Omgevingsplan).
2. Woningen in de sociale huur, middenhuur, sociale koop laag en sociale koop hoog worden door verhuurder respectievelijk verkoper uitsluitend verhuurd respectievelijk verkocht aan de doelgroep zoals omschreven in de artikelen 2, 3, 4 en 5 van deze verordening.
3. Burgemeester en wethouders kunnen het in lid 1 genoemde aantal woningen aanpassen.

Artikel 7: Instandhoudingstermijn

1. Sociale huurwoningen blijven gedurende een termijn van ten minste 25 jaren na eerste ingebruikname voor de doelgroep als sociale huurwoning beschikbaar.
2. Sociale koopwoningen laag blijven gedurende een termijn van 10 jaar na eerste ingebruikname voor de doelgroep als sociale koopwoning laag beschikbaar. Heruitgifte van een sociale koopwoning laag vindt binnen deze termijn plaats aan de doelgroep.
3. Sociale koopwoningen hoog blijven gedurende een termijn van 1 jaar na eerste ingebruikname voor de doelgroep als sociale koopwoning hoog beschikbaar.
4. Middenhuur woningen blijven gedurende een termijn van ten minste 15 jaren na eerste ingebruikname beschikbaar voor de doelgroep als middenhuur woning.
5. Onder 'eerste ingebruikname' wordt verstaan: de eerste bewoning - te berekenen vanaf de datum van inschrijving in de Basisregistratie Personen.

Artikel 8: Prijsgrenzen sociale koopwoningen

1. De prijsgrenzen voor sociale koopwoningen zijn als volgt:
 - a. De prijs van een sociale koopwoning laag bedraagt maximaal € 250.000,-. Dit bedrag wordt elk kalenderjaar gewijzigd aan de hand van de consumentenprijsindex.
 - b. De koopprijs VON van een sociale koopwoning hoog bedraagt maximaal € 355.000,-. Dit bedrag wordt elk kalenderjaar gewijzigd aan de hand van de consumentenprijsindex, zoals bepaald in het Besluit Woningbouwimpuls 2020.
2. De in het eerste lid van dit artikel genoemde maximale koopprijsgrenzen kunnen door burgemeester en wethouders worden aangepast als de marktomstandigheden daar aanleiding toe geven.
3. De hoogte van de koopprijs van sociale koopwoningen hoog dient gerekend vanaf de datum van eerste verkoop gedurende de instandhoudingstermijn zoals genoemd in artikel 7, derde lid, te blijven vallen onder de het maximale bedrag zoals genoemd in het eerste lid onder b van dit artikel.

Artikel 9: Prijsgrenzen middenhuur woningen

1. De huurprijsgrenzen voor middenhuur zijn als volgt:
 - a. De aanvangshuur voor middenhuur woningen bedraagt ten minste het bedrag als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a van de Wet op de huurtoeslag.
 - b. De aanvangshuur voor middenhuur woningen bedraagt ten hoogste € 1023,- (prijspeil 1 januari 2023). Deze bovengrens wordt met ingang van elk kalenderjaar gewijzigd met het percentage waarmee het bedrag, bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag, wordt gewijzigd, zoals bepaald in artikel 1 onder c ten tweede van het Besluit Woningbouwimpuls 2020.
2. De in het eerste lid onder b van dit artikel genoemde maximale aanvangshuur kan door burgemeester en wethouders worden aangepast als de marktomstandigheden daar aanleiding toe geven.
3. De hoogte van de aanvangshuur van middenhuur woningen dient gerekend vanaf de datum van eerste verhuur gedurende de instandhoudingstermijn zoals genoemd in artikel 7, vierde lid, te blijven vallen binnen de bandbreedte van de bedragen zoals genoemd in het eerste lid onder a. en b. van dit artikel.

Artikel 10: Inkomensstoetsing

1. De verkoper van sociale koopwoningen (laag en hoog) toont per project aan dat de kopers voldoen aan de inkomensgrenzen als bedoeld in artikel 3 en 4. Hiervoor is een standaard procesopzet ge-

maakt die voorafgaand aan de verkoop van het project met de ontwikkelaar/verkoper wordt overeengekomen en op basis waarvan de toetsing door de gemeente plaatsvindt. Na een positieve toetsing door de gemeente waaruit blijkt dat de potentiële kopers behoren tot de doelgroep als bedoeld in artikel 3 respectievelijk artikel 4 van deze verordening kan de verkoper de woningen aan deze personen verkopen.

2. Een middenhuur woning wordt uitsluitend verhuurd aan een huurder die behoort de doelgroep bedoeld in artikel 5. De eigenaar van de woning is verplicht:
 - a. om voorafgaand aan het aangaan van de huurovereenkomst een verklaring te doen toekomen aan burgemeester en wethouders waaruit blijkt dat het inkomen van de huurder is getoetst;
 - b. om de gegevens waaruit het inkomen van de huurder bij het aangaan van de huurovereenkomst blijkt te bewaren gedurende de instandhoudingstermijn bedoeld in artikel 7.

Artikel 11: Meldingsplicht

1. De eigenaar van een sociale huurwoning of middenhuur woning, met uitzondering van de woningcorporaties, overlegt gedurende de instandhoudingstermijn jaarlijks een overzicht aan burgemeester en wethouders om aan te tonen dat de huurprijzen nog in lijn zijn met deze verordening.
2. De verhuurder, met uitzondering van de woningcorporaties, meldt een mutatie gedurende de termijn van instandhouding binnen vier weken na de ingangsdatum van het huurcontract aan burgemeester en wethouders en toont daarbij aan dat de woning verhuurd is aan een huurder met een inkomen zoals aangegeven in artikel 5 van deze verordening.

Artikel 12: Toezichthouders

Met het toezicht op de naleving van het bepaalde bij of krachtens deze verordening zijn belast de bij besluit van burgemeester en wethouders aan te wijzen personen.

Artikel 13. Overgangsrecht

Voor middenhuur woningen waarvan de eerste ingebruikname is gelegen vóór de dag van inwerking-treding van de 'Verordening doelgroepen sociale woningbouw en middenhuur Ede 2022' (vastgesteld op 7 april 2022, kenmerk 287866), derhalve vóór 20 april 2022, blijft de instandhoudingstermijn 12 jaar in plaats van 15 jaar.

Artikel 14. 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 15: Inwerkingtreding

1. Deze verordening treedt in werking op de dag na die van bekendmaking.
2. Met de inwerkingtreding van de Verordening doelgroepen sociale woningbouw en middenhuur Ede 2023 wordt de Verordening doelgroepen sociale woningbouw en middenhuur gemeente Ede 2022 ingetrokken.

Artikel 16: Citeertitel

Deze verordening kan worden aangehaald als: Verordening doelgroepen sociale woningbouw en middenhuur Ede 2023.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 21 september 2023, zaaknummer 404223.

De raad voornoemd,

*dr. G.H. Hagelstein
de griffier,*

*mr. L.J. Verhulst
de voorzitter.*

Toelichting Verordening doelgroepen sociale woningbouw en middenhuur gemeente Ede 2023

1. Aanleiding

Er is grote vraag naar sociale en middenhuurwoningen en sociale koopwoningen. De verwachting is dat deze vraag de komende jaren toeneemt. In de woonvisie, in de notitie "Betaalbare huur en koopwo-

ningen” uit 2019 en in de “Beleidsregel prijsgrenzen en woningbouwprogrammering Ede 2023” is daarom vastgelegd dat (meer) sturing in de nieuwbouw van betaalbare woningen en bereikbare woningen nodig is. We zetten daarom bij nieuwbouw in op meer en gedifferentieerd aanbod van woningen. Zo ontstaan er meer keuzemogelijkheden voor woningzoekenden. Bovendien komt er meer balans in de opbouw van het woningaanbod waardoor en (meer) doorstroming in de bestaande woningvoorraad mogelijk is. Voor huishoudens met een (laag) midden inkomen die willen starten op de woningmarkt zijn nauwelijks (of geen) mogelijkheden om in aanmerking te komen voor een sociale huur- of koopwoning. Zij kunnen met de huidige woningmarktomstandigheden ook geen woning kopen, en dreigen hierdoor tussen wal en schip te geraken. Zittende huurders met een (laag) middeninkomen kunnen niet doorstromen en blijven daardoor soms gedwongen ‘goedkoop scheef wonen’ in een sociale huurwoning.

Met een doelgroepenverordening in combinatie met het bestemmingsplan en eventueel het exploitatieplan kan publiekrechtelijk worden geregeld en geborgd dat voor de beoogde doelgroepen de gewenste woningen - sociale huur, sociale koop en middeldure huur - worden gebouwd en dat deze woningen ook bij de juiste doelgroep terecht komen en gedurende een aantal jaren voor deze doelgroep beschikbaar blijven. Na inwerkingtreding van de Omgevingswet komt de figuur van het exploitatieplan te vervallen. Regels over te realiseren categorieën worden dan opgenomen in het omgevingsplan zelf.

De gemeente Ede stelt periodiek een gemeentelijke Woonvisie vast. Hierin is een streefprogramma woningbouw opgenomen om in de gemeente Ede die producten te bouwen die passen bij de vraag in relatie tot het beschikbare aanbod. In 2019 is dit onderdeel van het woonbeleid geactualiseerd en zijn er nieuwe percentages vastgelegd in de door de raad vastgestelde notitie “Betaalbare huur en koopwoningen”. In deze beleidsnotitie is ook vastgesteld dat de sociale huur, sociale koop en middeldure huurwoningen terecht moeten komen bij de juiste doelgroepen en dat we hiervoor de beschikbare instrumenten - zowel publiekrechtelijk als privaatrechtelijk - in zullen gaan zetten. Deze beleidsnotitie dateert van april 2019. In 2021 (13 juli) zijn de prijsgrenzen, prijscategorieën en uitgangspunten voor de woningbouwprogrammering geactualiseerd en vastgesteld door het college van B&W. Dit is nogmaals gedaan in 2022 vanwege de gewijzigde marktomstandigheden en ook in 2023 vindt een actualisatie plaats.

2. Over de wettelijke mogelijkheden

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) en bijbehorend Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en na inwerkingtreding van de Omgevingswet artikel 5:161 c Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) bieden de mogelijkheid om te kunnen sturen op woningbouwcategorieën.

Deze sturing vindt onder de Wro ondermeer plaats door middel van een doelgroepenverordening. Een doelgroepenverordening, die vóór inwerkingtreding van de Omgevingswet is vastgesteld, blijft van kracht als de Omgevingswet in werking treedt. Vanaf dat moment kan de doelgroepenverordening als zodanig niet meer worden gewijzigd. Wil een gemeente de regels uit de doelgroepenverordening wijzigen, dan moet de gemeente deze regels gewijzigd opnemen in het nieuwe deel van het omgevingsplan.

De doelgroepenverordening blijft van kracht tot een bij koninklijk besluit te bepalen moment. De periode tot aan dit moment wordt ook wel de overgangsfase van het omgevingsplan genoemd. Momenteel wordt beoogd dat de overgangsfase zal duren tot en met eind 2029. Wanneer de overgangsfase is afgelopen komt de doelgroepenverordening definitief te vervallen. Dan moet de gemeente dus ook de doelgroepenverordening in het omgevingsplan hebben verwerkt

De mogelijkheden om te sturen worden per onderwerp behandeld, waarbij verwezen wordt naar de relevante regelgeving.

Percentage en aantallen sociale huur- en koopwoningen en middenhuur woning

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

Aanvullend op het in het bestemmingsplan opgenomen percentage kan een nadere specificatie in aantallen sociale huur- en koopwoningen woningen op twee verschillende manieren vastgelegd worden. Ten eerste in een overeenkomst. Dit is het geval als de gemeente met een initiatiefnemer overeenstemming bereikt over een anterieure overeenkomst of gronduitgifteovereenkomst. De tweede manier is opname van de aantallen in een exploitatieplan. Een exploitatieplan moet onder meer worden vastgesteld indien niet met alle grondeigenaren of initiatiefnemers een anterieure overeenkomst is afgesloten. Na de inwerkingtreding van de omgevingswet komt de mogelijkheid van het exploitatieplan te vervallen en worden regels over te realiseren categorieën opgenomen in het omgevingsplan zelf. Onder de Omgevingswet blijft de systematiek gehandhaafd dat deze regels ook contractueel kunnen worden geborgd.

Verder moeten gemeenten in het omgevingsplan net als onder de Wro omschrijven voor welke doelgroep de woningen bestemd zijn en vaststellen gedurende welke termijn de categorieën in stand worden gehouden. Gemeenten kunnen in het omgevingsplan percentages woningbouwcategorieën vaststellen voor een bepaalde locatie, een bepaald gebied of de hele gemeente. Ook kunnen individuele kavels worden aangewezen voor een specifieke categorie. Daarnaast kunnen in het omgevingsplan voorschriften worden opgenomen met betrekking tot het aantal woningen en de situering daarvan. Dergelijke regels moeten onder huidig recht in het exploitatieplan worden opgenomen. Overigens kunnen de regels over woningbouwcategorieën – net als onder de Wro – alleen de bouw van nieuwe woningen betreffen. Dit soort regels kan niet worden gesteld over bestaande woningen.

Definitie sociale huur- en koopwoningen en middenhuur woning

In het onderliggend Besluit ruimtelijke ordening (Bro) heeft de rijksoverheid gedefinieerd wat wordt begrepen onder sociale huur- en koopwoningen en middenhuur woning. In het kader van de Crisis- en herstelwet 7de tranche is bij wijze van experiment, vooruitlopend op de Omgevingswet, aan een aantal gemeenten - waaronder Ede - toestemming gegeven om de prijsgrens van de sociale koopwoningen te verhogen tot maximaal de NHG grens. Binnen deze nieuwe grenzen heeft de gemeente Ede haar definities vastgesteld die terug te vinden zijn in deze verordening. In het Bro en het Bkl is echter een aantal zaken niet verder uitgewerkt of wordt de uitwerkingsbevoegdheid bij de gemeente gelegd. Dit zijn onder meer de definiëring van de doelgroep, inkomensgrenzen en de termijn van instandhouding. Deze zijn ook terug te vinden in deze verordening.

Definitie doelgroepen, instandhouding en hoogte huur sociale huur- en koopwoningen en middenhuur woning

De definiëring van de doelgroep voor deze woningen leggen het Bro en het Bkl bij de gemeente. Dit betekent dat de gemeente (onder de werking van de Wro) een doelgroepenverordening moet hebben om kwalitatieve eisen te kunnen stellen in nieuwe bestemmingsplannen en exploitatieplannen. In de betreffende verordening definieert de gemeente de doelgroepen voor sociale huur- en koopwoningen en middenhuur woningen door middel van inkomensgrenzen. Daarnaast moet in deze verordening de instandhoudingstermijn voor deze woningen worden bepaald. Onder de Omgevingswet worden de hiervoor genoemde regels opgenomen in het omgevingsplan zelf.

Regels tegen speculatie

In de (anterieure) overeenkomsten of in een exploitatieplan c.q. omgevingsplan kunnen regels betreffende het tegengaan van speculatie m.b.t. sociale huur- en koopwoningen worden opgenomen.

De verordening “doelgroepen sociale woningbouw en middenhuur gemeente Ede”

In het verlengde van het bovenstaande treft u daarom bijgaand de Verordening doelgroepen sociale woningbouw en middenhuur gemeente Ede aan. De verordening ligt ter vaststelling voor en geeft zo de wettelijk vereiste basis om het gemeentelijk woonbeleid over nieuw te bouwen sociale koop- en huurwoningen en middenhuur woningen toe te kunnen passen.

3. Nadere (feitelijke) informatie

In het Bro en het Bkl is de definitie van sociale huur- en koopwoningen en midden-huur woningen opgenomen en hoe lang deze woningen minimaal voor de doelgroep behouden moeten blijven. Een sociale huurwoning is een woning met een aanvangshuurprijs onder de grens van de huurtoeslag. De instandhoudingstermijn is minimaal tien jaar.

Een sociale koopwoning in het Bro is qua prijs gemaximaliseerd op € 200.000. In het kader van het hiervoor genoemde experiment op basis van de Crisis- en herstelwet is deze grens verhoogd naar maximaal de NHG grens (per 1-1-2022 € 355.000,-). In 2023 is de NHG grens verder verhoogd, maar in het Besluit van 20 maart 2023 tot wijziging van het Besluit Woningbouwimpuls 2020 is een betaalbare koopwoning (in deze verordening sociale koopwoning hoog) nu gedefinieerd als een koopwoning met een koopprijs van maximaal € 355,000,-. Dit bedrag wordt ieder kalenderjaar geïndexeerd aan de hand van de consumentenprijsindex. In Ede is voor de definitie van een sociale koopwoning hoog aangesloten bij de definitie uit dit besluit. Voor de definitie van een sociale koopwoning laag is aangesloten bij de definitie van een Koopgarantwoning (maximale koopprijs van € 250,000,- in 2023), omdat alle nieuwe woningen tot deze koopprijsgrens met Koopgarant verkocht moeten worden.

Een middenhuur woning in het lage prijssegment betreft een huurwoning met een aanvangshuurprijs boven de grens van de huurtoeslag (per 1-1-2023 is dit € 808,06) tot maximaal € 1023,- (prijsspeil 1 janu-

ari 2023). De instandhoudingstermijn is minimaal vijftien jaar. De middenhuurwoningen moeten vijftien jaar lang als middenhuursegment geprijsd blijven. Dat wil zeggen dat de huurprijs van een middenhuurwoning niet hoger mag worden dan de aanvangshuur vermeerderd met de maximaal toegestane huurverhogingen gedurende de termijn van instandhouding. Bij een mutatie gedurende de instandhoudingstermijn moet de aanvangshuur weer worden teruggebracht naar de op dat moment geldende maximale aanvangshuur van de middenhuur. Dus mocht in de tussentijd het college de maximale aanvangshuur hebben verhoogd dan geldt de op het moment van de mutatie geldende maximale aanvangshuur.

Voor wat betreft de definiëring van de doelgroep wordt voor wat betreft de sociale huurwoningen aansluiting gezocht bij de Woningwet 2015. Voor sociale koopwoningen in het lage segment geldt een maximaal huishoudinkomen van € 60.000,- en voor middenhuur woningen geldt een bruto huishoudinkomen van maximaal € 60.000,-. Voor de sociale koopwoningen in het hoge segment geldt een maximaal huishoudinkomen van € 80.000,-.

In de "Beleidsregel prijsgrenzen en woningbouwprogrammering Ede 2023" zijn uitgangspunten voor de woningbouwprogrammering voor Ede Stad, de dorpen Bennekom en Lunteren en de overige dorpen opgenomen met minimum percentages voor wat betreft sociale huur, sociale koop (inclusief sociale koop Koopgarant en sociale koop hoog) en middenhuur. Nieuwbouwiniciatieven met tenminste 10 woningen worden geacht met deze uitgangspunten rekening te houden. Hierover wordt per plan het gesprek aangegaan met de initiatiefnemer.

Met de vaststelling van de doelgroepenverordening ontstaat een wettelijke basis om, indien nodig, uitvoering van het gemeentelijk woonbeleid in nieuwe bestemmingsplannen aan ontwikkelaars/bouwers op te leggen.

4. Artikelsgewijze toelichting

Artikel 1. Begripsomschrijvingen

De inhoud spreekt in grote lijn voor zich. Waar mogelijk is in deze verordening eenzelfde begripsomschrijving gehanteerd als in de Huisvestingsverordening.

In lijn met de Huisvestingverordening dient het wonen van twee volwassenen in één woning te allen tijde te worden gezien als zijnde het gebruik door één huishouden. De onderlinge relatie dan wel het ontbreken daarvan is daarop niet van invloed. Bij onderdeel a. Middenhuur woning heeft de huurprijs betrekking op het enkele gebruik van een woning zonder servicekosten, voorschot nutsvoorzieningen etc., tenzij dit uitdrukkelijk door burgemeester en wethouders voor een specifieke situatie anders wordt bepaald.

Bij onderdeel e: Sociale huurwoningen wordt verwezen naar de wettelijke definitie en heeft de huurprijs betrekking op de rekenhuur, d.w.z. de kale huur, vermeerderd met servicekosten, e.e.a. als gedefinieerd in artikel 5 van de Wet op de huurtoeslag.

Artikelen 2, 3, 4 en 5 Doelgroepen

Hier worden de doelgroepen benoemd voor de categorieën sociale huur, middeldure huur en sociale koop (zowel categorie laag als hoog). Voor de sociale huur zijn de inkomensgrenzen wettelijk geregeld. Voor de categorie sociale koop laag is de grens gesteld op een inkomen van € 60.000,-. Met dit inkomen is het mogelijk om de woning te financieren waarbij tevens rekening is gehouden met ruimte voor een kleine schuld (voor bijvoorbeeld studie, persoonlijke lening, telefoon e.d.). Het gaat hier om het inkomen op het moment dat de woning betrokken wordt. Latere stijgingen van dit inkomen staan hier los van. Bij de categorie sociale koop hoog is de inkomensgrens gesteld op € 80.000. Voor de categorie middeldure huurwoningen is de grens gesteld op een inkomen van € 60.000,-. Uitgaande van de veelgebruikte norm in de vrije sector huur van een inkomen van vier keer de jaarhuur kan met dit inkomen een woning worden gehuurd tot maximaal een huur van ongeveer € 1.250 euro per maand. Juist voor deze doelgroep is de categorie middeldure huur erg belangrijk.

In artikel 3 en 4, tweede lid wordt bepaald dat sociale koopwoningen (laag en hoog) door de koper(s) zelf moet worden bewoond. Dit wordt publiekrechtelijk geborgd via het bestemmingsplan en zal worden overgenomen in onderliggende (anterieure) overeenkomsten en van daar uit in het koopcontract van de woning. Bij niet nakoming van een dergelijke afspraak wordt een boete in rekening gebracht. Datzelfde geldt ook voor een eventueel anti-speculatiebeding.

Artikel 6: Differentiatie woningbouw

Bij nieuwe projecten wordt in het bestemmingsplan (en vanaf de inwerkingtreding van de Omgevingswet in het omgevingsplan) de gewenste programmering aangegeven. Deze programmering is recent (juli 2021) geactualiseerd en vastgesteld door het college in de "Beleidsregel prijsgrenzen, prijscategorieën en uitgangspunten woningbouwprogrammering Ede 2021". De programmering is verschillend voor Ede stad, de grotere dorpen (Lunteren en Bennekom) en de kleine dorpen (Wekerom, Otterlo, Harskamp en Ederveen). Dit heeft een rechtstreekse relatie met de vraag.

Artikel 7: Instandhoudingstermijnen

Om een gelijk speelveld te creëren gelden de instandhoudingstermijnen voor alle woningbouwprojecten waarbij sociale huur, sociale koop laag, sociale koop hoog en middenhuur wordt gerealiseerd. Dit geldt zowel voor ontwikkelingen van corporaties, beleggers of andere marktpartijen.

Instandhouding van sociale koop voor de doelgroep kan onder andere bereikt worden door verplichting van zelfbewoning, het toepassen van een anti-speculatiebeding of door inzet van Koopgarant. Bij de invoering van Koopgarant is bepaald dat Koopgarantwoningen minimaal 20 jaar als zodanig beschikbaar blijven. In de koopgarantregeling zijn onder andere bepalingen opgenomen over verkoop (aan de gemeente) binnen deze termijn en hoe de verkoopprijs moet worden bepaald. De instandhoudingstermijn van 10 jaar voor sociale koopwoningen laag in deze doelgroepenverordening heeft uitsluitend betrekking op de heruitgifte door de gemeente aan een volgende koper (nadat de gemeente deze Koopgarantwoning eerder heeft teruggekocht). De gemeente moet bij heruitgifte binnen 10 jaar de Koopgarantwoning weer aanbieden voor de dan geldende prijs voor een sociale koopwoning laag aan iemand uit de doelgroep.

Artikel 9 Huurprijsgrenzen middenhuurwoningen

Voor de middenhuur woningen is de maximale huur vastgesteld op € 1.023,- p/m (prijspeil 1 januari 2023). Dit sluit aan bij de uitgangspunten van het Rijk die worden toegepast bij o.a. de Woningbouwimpuls. Hier is de voorwaarde opgenomen dat 50% van de woningen waarvoor een bijdrage wordt gevraagd in de prijscategorie "**betaalbaar**" moet zitten. Hieronder worden sociale huurwoningen, huurwoningen in de middenhuur en sociale koopwoningen met een koopprijs van maximaal € 355.000,- (prijspeil 2023) verstaan. De betaalbaarheid van het middenhuursegment voor de doelgroep met een middeninkomen willen we hiermee bewaken.

Artikel 10. Inkomenstoetsing

De verkoper van een sociale koopwoning (laag en hoog) dient te melden/aan te tonen dat de sociale koopwoningen worden verkocht aan huishoudens met een inkomen als bedoeld in deze verordening. Hiervoor is een protocol opgesteld dat voorziet in toetsing van de geselecteerde potentiële kandidaten door de gemeente.

Bij de verhuur van middenhuurwoningen is de controle vooraf meer beperkt ingericht. De eigenaar moet verklaren vooraf een toetsing te hebben verricht op het inkomen waaruit blijkt dat de potentiële huurder voldoet aan de doelgroep. Daarnaast moet de eigenaar de gegevens over het inkomen van de huurder gedurende instandhoudingstermijn van 15 jaar bewaren. Zo is controle achteraf door burgemeester en wethouders aan te wijzen toezichthouders mogelijk. Vanwege de beperking van de administratieve lasten is gekozen voor deze meer beperkte toetsing.

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 deze Doelgroepenverordening inzichtelijk te kunnen maken.

Artikel 11. Meldingsplicht

Voor de middenhuur woningen is in de gemeente Ede geen huisvestingsvergunning nodig zoals deze voor de sociale huurwoningen wel van toepassing is. Om de naleving van de voorwaarden en bepalingen uit deze verordening te kunnen controleren wordt een meldingsplicht opgenomen bij nieuwe verhuur (eerste verhuur en bij mutatie) van een woning in het middenhuursegment gedurende de instandhoudingstermijn.

Artikel 13. Overgangsrecht

In de Verordening doelgroepen sociale woningbouw en middenhuur Ede 2022 is de instandhoudingstermijn bij middenhuur verruimd van 12 naar 15 jaar. Het is passend voor bestaande situaties de oorspronkelijke instandhoudingstermijn te handhaven. Hierbij wordt gekeken naar de datum van eerste



bewoning van de huurwoning volgens de Basisregistratie Personen. Dit overgangsrecht is in deze nieuwe verordening gecontinueerd.