

Doelgroepenverordening betaalbare woningen gemeente Doetinchem 2023

De raad van de gemeente Doetinchem;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders over Doelgroepenverordening betaalbare woningen gemeente Doetinchem 2023;

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 koopprijsgrens);
- Nationale Woon- en Bouwagenda van de minister van VRO, met onderliggende programma's (2022);
- Regionale Woondeal 2022-2030 Achterhoek (8 maart 2023 ondertekend);
- Woonvisie gemeente Doetinchem 2023-2036 "Stads allure – dorpse gemoedelijkheid" (vastgesteld in april 2023);

overwegende dat:

ter ondersteuning van het uitvoeren van het vigerende woonbeleid en daarbinnen specifiek het realiseren en in stand houden van voldoende sociale en betaalbare huur- en koopwoningen een juridisch instrument nodig is;

b e s l u i t :

vast te stellen de

Doelgroepenverordening betaalbare woningen gemeente Doetinchem 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. Betaalbare koopwoning: sociale koopwoning als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, onder e van het Besluit ruimtelijke ordening;
4. College: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Doetinchem;
5. DAEB-inkomensnorm: inkomensgrens als bedoeld in artikel 16 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015;
6. Goedkope koopwoning: sociale koopwoning als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, onder e van het Besluit ruimtelijke ordening;
7. 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.
8. 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».
9. Middenhuurwoning: huurwoning als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, onder j van het Besluit ruimtelijke ordening;
10. Peiljaar: kalenderjaar voorafgaand aan de datum van start bouw van de betreffende woning;
11. Sociale huurwoning: huurwoning als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, onder d van het Besluit ruimtelijke ordening;
12. Woning: zelfstandige woonruimte op grond van artikel 7:234 BW;
13. Woningcorporatie: toegelaten instelling als bedoeld in artikel 19 van de Woningwet die feitelijk werkzaam is in de gemeente Doetinchem;
14. Woondeal: Regionale Woondeal 2022-2030 Achterhoek;

15. 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 van dit artikel 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 van deze verordening, onder het maximale bedrag bedoeld in het eerste lid van dit artikel te blijven.

Artikel 3 Huurprijsgrens middenhuurwoningen

1. De aanvangshuurprijs voor middenhuurwoningen is ten minste het bedrag bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag en ten hoogste de huurprijs behorend bij 186 WWS-punten (€ 1.026, prijspeil 1 januari 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 middenhuurwoningen dient, gerekend vanaf de datum van eerste verhuur gedurende de instandhoudingstermijn zoals genoemd in artikel 8, tweede lid van deze verordening, te blijven vallen binnen de bandbreedte genoemd in het eerste lid van dit artikel.

Artikel 4 Koopprijsgrens goedkope koopwoning en betaalbare koopwoning (1e en 2e categorie)

1. De aanvangskoopprijs (VON-vrij op naam) voor **goedkope koopwoningen** bedraagt maximaal € 225.000 (prijspeil 2023).
2. De aanvangskoopprijs (VON-vrij op naam) voor **betaalbare koopwoningen (categorie 1)** bedraagt maximaal € 280.000 (prijspeil 2023).
3. De aanvangskoopprijs (VON-vrij op naam) voor **betaalbare koopwoningen (categorie 2)** bedraagt tenminste het bedrag bedoeld in lid 2 van dit artikel en maximaal € 355.000 (prijspeil 2023).
4. De in het eerste, tweede en derde lid van dit artikel bedoelde maximale aanvangskooprijzen kunnen door het college van burgemeester en wethouders worden aangepast als de marktomstandigheden of rijksbeleid daar aanleiding toe geven.
5. De goedkope en betaalbare koopwoning (beide categorieën) betreft een complete en bedrijfsklare woning, inclusief keuken en sanitair, verwarmingssysteem, met minimaal de basiseisen voor duurzaamheid volgens bouwbesluit.
6. De goedkope en betaalbare koopwoning (beide categorieën) dient, gerekend vanaf de datum van eerste verkoop gedurende de instandhoudingstermijn zoals genoemd in artikel 8, derde lid van deze verordening, voor de doelgroep als goedkope of betaalbare koopwoning (beide categorieën) 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 middenhuurwoningen

1. De doelgroep voor middenhuurwoningen 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 koopwoning (1e en 2e categorie)

1. De doelgroep voor goedkope koopwoningen zijn huishoudens met een huishoudinkomen van maximaal 1,25 keer de DAEB-inkomensnorm.
2. De doelgroep voor betaalbare koopwoningen (categorie 1) zijn huishoudens met een huishoudinkomen van maximaal 1,4 keer de DAEB-inkomensnorm.
3. De doelgroep voor betaalbare koopwoningen (categorie 2) zijn huishoudens met een huishoudinkomen van maximaal 1,65 keer de DAEB-inkomensnorm.
4. Het college van burgemeester en wethouders kan deze norminkomens jaarlijks aanpassen.
5. De koper van een goedkope of betaalbare koopwoning (categorie 1 en 2) dient de woning zelf te gaan bewonen.
6. Op de zelfbewoningsplicht als bedoeld in lid 5 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. Middenhuurwoningen dienen gedurende een termijn van ten minste 15 jaar na de eerste ingebruikname voor de doelgroep als middenhuurwoning beschikbaar te blijven.
3. Goedkope en betaalbare koopwoningen (categorie 1 en 2) 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 goedkope of betaalbare koopwoningen (categorie 1 of 2) beschikbaar te blijven, gebaseerd op de op het moment van (door)verkoop vastgestelde maximale aanvangs-kopprijs.

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 van dit artikel 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 goedkope en betaalbare koopwoningen (categorie 1 en 2) dient de verkoper van goedkope koopwoningen, als bedoeld in artikel 1, lid 6 van deze verordening, of van betaalbare koopwoningen (categorie 1 en 2) als bedoeld in artikel 1, lid 11 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 goedkope of betaalbare koopwoningen (categorie 1 en 2) gedurende de in artikel 8 van deze verordening gestelde instandhoudingstermijn, dient de verkoper uiterlijk binnen 4 weken na het tekenen van de koopovereenkomst de verkoop, de verkoopprijs en het inkomen van de koper 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

Overtreding van de artikelen 2 tot en met 10 van deze verordening wordt gestraft met een geldboete van de tweede categorie per geval.

Artikel 13 Toezichthouders

1. Met het toezicht op de naleving van het bepaalde bij of krachtens deze verordening zijn belast de opsporingsambtenaren van de politie zoals genoemd in artikel 141 van het Wetboek van Strafvordering en de buitengewoon opsporingsambtenaren zoals bedoeld in artikel 142 van het Wetboek van Strafvordering en het Besluit buitengewone opsporingsambtenaren en de door het college of de burgemeester aangewezen toezichthouders;
2. Het college dan wel de burgemeester kan daarnaast andere personen met dit toezicht belasten.

Artikel 14 Citeertitel

Deze verordening wordt aangehaald als Doelgroepenverordening betaalbare woningen gemeente Doetinchem 2023.

Artikel 15 Inwerkingtreding

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

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van de gemeente Doetinchem op 30 november 2023,

voorzitter

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 middenhuurwoningen en goedkope en betaalbare koopwoningen en de doelgroep voor wie deze woningen bedoeld zijn.

De *Doelgroepenverordening betaalbare woningen gemeente Doetinchem 2023* vormt daarmee de basis voor het doorvoeren van het gemeentelijke beleid voor sociale en middenhuurwoningen en goedkope en betaalbare 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 Regionale Woondeal 2022-2030 Achterhoek.

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 2032. Na de overgangperiode komt de doelgroepenverordening wel te vervallen en worden de doelgroepen in het omgevingsplan geregeld.

Artikelsgewijze toelichting

Artikel 1 definities

Omwille van de leesbaarheid en herkenbaarheid wordt in deze verordening het begrip 'middenhuurwoning' 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 goedkope koopwoning en betaalbare koopwoning categorie 1 en categorie 2.

Artikel 2 en 3 huurprijsgrenzen sociale en middenhuurwoningen

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 Regionale Woondeal 2022-2030 Achterhoek. Dit is dezelfde grens als genoemd in de gemeentelijk Woonvisie. Wel wordt deze grens elk jaar geïndexeerd. Dat is een wettelijk vereiste.

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 goedkope koopwoning en betaalbare koopwoningen (categorie 1 en 2)

Voor de sociale koop volgens de Bro is in deze verordening een splitsing gemaakt in goedkope koopwoning en betaalbare koop categorie 1 en categorie 2. Hiermee is aansluiting gevonden bij de opdeling van de betaalbare koop in de Woonvisie en bij de grenzen uit de Regionale Woondeal 2022-2030 Achterhoek.

In de november'23-tranche van de Crisis- en herstelwet wordt/is de maximale koopprijsgrens uit de Bro voor de gemeente Doetinchem verhoogd naar € 355.000. Conform de prijsgrens in de Regionale Woondeal Achterhoek en de Woonvisie.

In dit artikel is ook aangegeven dat een betaalbare koopwoning een complete en gebruiksklare 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 middenhuur bedraagt de inkomensgrens 1,5 x de DAEB-norm (2023: € 72.938).

Voor de goedkope koopwoning bedraagt de inkomensgrens 1,25 x de DAEB-norm (2023: € 60.780)

Voor de betaalbare koopwoning (categorie 1) bedraagt de inkomensgrens 1,4 x de DAEB-norm (2023: € 68.075).

Voor de betaalbare koopwoning (categorie 2) is de grens vastgesteld op 1,65 x de DAEB-inkomensnorm (2023: € 80.000).

Hiermee is het mogelijk om een woning tot de betreffende grens 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, goedkope 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 hoelang 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 middenhuurwoningen 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 goedkope 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 makelaar deze bepaling nog eens moeten benadrukken bij de verkoper/koper en de notaris zal deze bepaling dan moeten toetsen voor de overdracht.

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

Heet college kan van deze verordening afwijken als de toepassing leidt tot bijzondere hardheid in een bepaald geval. Dit betekent dat sprake moet zijn van een uitzonderlijk geval. Er kan niet vooraf worden geconcretiseerd om welke gevallen en welke gevolgen het zal gaan. Dat de verordening op zich genomen

nadelig kan uitvallen voor een ontwikkelende partij of verhuurder is geen reden voor toepassing van de hardheidsclausule.

Artikel 12 strafbepaling

Dit artikel spreekt voor zich.

(Ter toelichting: boete van de 2^e categorie € 4.500 (prijspeil 2022))

Artikel 13, 14 en 15

Deze artikel spreken voor zich.