

Doelgroepenverordening Oudewater 2023

De raad van de gemeente Oudewater;

gelezen het voorstel d.d. 2023 van:

- burgemeester en wethouders

gelet op artikel 147, eerste lid, van de Gemeentewet;

b e s l u i t:

de **Doelgroepenverordening Oudewater 2023** vast te stellen:

Artikel 1 Begripsbepaling

- Betaalbaar en middeldure huurwoning:** huurwoning als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, onder j van het Besluit Ruimtelijke Ordening;
- College:** college van burgemeester en wethouders van de gemeente Oudewater;
- Huishouden:** alleenstaande dan wel twee personen met of zonder kinderen, die een gemeenschappelijke huishouding voeren of wensen te voeren;
- Huishoudeninkomen:** (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 peiljaar;
- Koopstarter:** een huishouden die alleen dan wel gezamenlijk met elkaar of met iemand anders, nog nooit eerder een zelfstandige koopwoning in eigendom hebben gehad;
- Lokale woningzoekende:** Een woningzoekende met een maatschappelijke binding die in de afgelopen tien jaar tenminste vijf jaar onafgebroken ingeschreven heeft gestaan op een adres in de gemeente Oudewater;
- Liberalisatiegrens:** het bedrag als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag;
- NHG-grens:** de kostengrens zoals vastgesteld in de geldende Voorwaarden en Normen Nationale Hypotheek Garantie van de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen;
- Prijspeildatum:** kalenderjaar voorafgaand aan de datum van start bouw van de betreffende woning;
- Sociale koopwoning:** koopwoning als bedoeld in artikel 7ad, eerste lid, van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet, waarbij een in deze verordening bepaalde maximale koopprijs van toepassing is;
- Sociale huurwoning:** huurwoning als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, onder d van het Besluit Ruimtelijke Ordening;
- Woning:** zelfstandige woonruimte.

Artikel 2 Huurprijsgrenzen

- De aanvangshuurprijs voor sociale huurwoningen bedraagt ten hoogste het bedrag als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag.
- De huurprijs voor:
 - Betaalbare huurwoningen tenminste het bedrag bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag en ten hoogste €850,00; en
 - Middeldure huur tenminste €850 en ten hoogste €1000.
- De in het eerste lid bedoelde maximale aanvangshuurprijs en de in het tweede lid bedoelde minimale aanvangshuurprijs wordt jaarlijks geïndexeerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 12, tweede lid van het Besluit huurprijzen woonruimte.
- De in het tweede lid bedoelde maximale aanvangshuurprijs wordt jaarlijks op 1 januari geïndexeerd overeenkomstig de consumentenprijsindex van het Centraal Bureau voor de Statistiek + 1 procentpunt, tenzij wet- en regelgeving anders bepaalt.
- De hoogte van de aanvangshuurprijs van de huurwoningen dient gerekend vanaf de datum van eerste verhuur gedurende de instandhoudingstermijn zoals genoemd in artikel 6, eerste lid.

Artikel 3 Koopprijsgrenzen

- De koopprijs vrij op naam voor een sociale koopwoning bedraagt ten hoogste €355.000.
- Er wordt onderscheid gemaakt in drie subcategorieën sociale koopwoningen, te weten:
 - Sociale koop laag (circa 70% betaalbaarheidsgrens; maximaal €250.000,- prijspeil 2023);
 - Sociale koop midden (circa 85% betaalbaarheidsgrens; maximaal €300.000,- prijspeil 2023);
 - Sociale koop hoog (betaalbaarheidsgrens; €355.000,- prijspeil 2023).";

3. De in het eerste en tweede lid bedoelde maximale koopprijzen worden jaarlijks op 1 januari geïndexeerd overeenkomstig het percentage waarmee de liberalisatiegrens wordt aangepast, zoals opgenomen in de jaarlijkse MG Circulaire met betrekking tot o.a. huurprijsgrenzen, en afgerond op een veelvoud van € 500.
4. In overeenkomsten met ontwikkelende partijen worden indexatie-afspraken gemaakt vanaf prijsspeildatum tot aan het moment van start verkoop, in lijn met dit artikel.
5. Indien woningen standaard duurzamer worden uitgevoerd dan wettelijke vereisten, kan het college besluiten om de koopprijsgrenzen voor de betreffende woningen, zoals bedoeld in dit artikel, te verhogen op basis van meerkosten.
6. Indien woningen in pandige parkeervoorziening krijgt, kan het college besluiten om de koopprijsgrenzen voor de betreffende woningen, zoals bedoeld in dit artikel, te verhogen op basis van meerkosten.

Artikel 4 Doelgroepen

1. De doelgroep voor sociale huurwoningen zijn huishoudens met ten hoogste een inkomen als bedoeld in artikel 48, eerste lid van de Woningwet.
2. Toegelaten instellingen als bedoeld in artikel 19 van de Woningwet mogen afwijken van het eerste lid, mits dit past binnen de prestatieafspraken als bedoeld in artikel 44 van de Woningwet.
3. De doelgroep voor betaalbare en middeldure huurwoningen worden huishoudens aangemerkt voor:
 - a. Betaalbare huurwoning een inkomen tot maximaal € 45.900; en
 - b. Middeldure huurwoning een inkomen tot maximaal € 54.000.
4. De doelgroep voor sociale koopwoningen zijn huishoudens met ten hoogste een inkomen van 1.5 modaal.
5. De in het derde en vierde lid bedoelde maximale inkomens worden jaarlijks op 1 januari geïndexeerd overeenkomstig de cao-loonindex van het Centraal Bureau voor de Statistiek.

Artikel 5 Instandhouding

1. Sociale huurwoningen dienen gedurende een termijn van ten minste 25 jaar vanaf eerste ingebruikname, voor deze doelgroep beschikbaar te blijven.
2. Sociale koopwoningen dienen gedurende een termijn van maximaal 20 jaar, of zo lang als wettelijk maximaal is toegestaan, vanaf eerste ingebruikname, voor deze doelgroep beschikbaar te blijven.
3. Betaalbare en middeldure huurwoningen dienen gedurende een termijn van ten minste 15 jaar vanaf eerste ingebruikname, voor deze doelgroep beschikbaar te blijven.
4. Burgemeester en wethouders kunnen indien economische omstandigheden daartoe aanleiding geven de in lid 1, 2, en 3 van dit artikel genoemde instandhoudingstermijn ten gunste van de aanvrager aanpassen.
5. Het is verboden om sociale huurwoning, betaalbaar en middeldure huurwoning en sociale koopwoning eerder dan de betreffende instandhoudingstermijn aan de woningvoorraad te onttrekken dan wel uit te ponden.

Artikel 6 Rapportageplicht

1. De verhuurders van woningen met een huurprijsgrens, als bedoeld in artikel 2 het eerste en tweede lid in deze verordening dienen de instandhoudingstermijnen zoals in artikel 6 van deze verordening is gestelde, jaarlijks een overzicht aan de gemeente Oudewater te verstrekken. Daarin kan worden nagegaan of alle huurprijzen binnen de bepaling van artikel 2 van deze verordening vallen. Ook moet daarin kunnen worden nagegaan of bij nieuwe verhuringen sprake was van verhuringen aan huishoudens die behoren tot de doelgroepen als bedoeld in artikel 4 het eerste en derde lid van deze verordening. Uiterlijk op 1 juli dient een overzicht van het voorgaande kalenderjaar aan de gemeente verstrekt te zijn.
2. Toegelaten instellingen als bedoeld in artikel 19, eerste lid van de Woningwet, die in het kader van hun informatieplicht op grond van de Woningwet, zijn vrijgesteld van de plicht om jaarlijks een overzicht als bedoeld in het eerste lid te verstrekken.

Artikel 7 Hardheidsclausule

Het college kan in bijzondere gevallen ten gunste van de belanghebbende van het bepaalde in deze verordening of de deelverordeningen gemotiveerd afwijken, indien toepassing van de betreffende verordening tot onbillijkheden van overwegende aard leidt.

Artikel 8 Inwerkingtreding

1. De Doelgroepenverordening Oudewater 2022 van 24 februari 2022 wordt ingetrokken.
2. Deze verordening treedt in werking op de eerste dag na bekendmaking in het Gemeenteblad.

Artikel 9 Citeertitel

Deze verordening kan worden aangehaald als 'Doelgroepenverordening Oudewater 2023'.

Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente Oudewater in zijn openbare vergadering, gehouden op 14 december 2023.

de griffier,
mr. M.W. Bosma

de burgemeester,
drs. D.C. de Vries

Toelichting 'Doelgroepenverordening Oudewater 2023'

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) biedt gemeenten de mogelijkheid om in bestemmingsplannen te eisen dat een percentage van bepaalde categorieën woningen wordt gerealiseerd in nieuwbouwwontwikkelingen. Deze categorieën zijn vastgelegd in het Besluit Ruimtelijke Ordening (Bro):

- sociale huur;
- sociale koop;
- particulier opdrachtgeverschap; en
- geliberaliseerde woningen voor middenhuur

Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet zal het Besluit Ruimtelijke Ordening komen te vervallen. De bepalingen zoals die nu in het Besluit Ruimtelijke Ordening zullen worden opgenomen in de Omgevingswet overgenomen in het Besluit kwaliteit leefomgeving.

Vervolgens kan de gemeenteraad de doelgroepen die in aanmerking komen voor voornoemde categorieën woningen in een verordening vastleggen. Deze verordening (ook wel: "doelgroepenverordening") vormt daarmee de juridische basis voor het doorvoeren van gemeentelijk woonbeleid in bestemmingsplannen. De verordening ziet uitsluitend toe op nieuwbouw van woningen. Om de doelgroepenverordening toe te passen moet dit in het betreffende bestemmingsplan en/of in overeenkomsten met ontwikkelaars vastgelegd worden.

De gemeente Oudewater heeft in de recent vastgestelde "Woonvisie Oudewater 2020 - 2025" het volkshuisvestelijke beleid vastgelegd. Hierin zijn doelstellingen voor woningbouwontwikkelingen geformuleerd, waaronder de differentiatie van woningbouw in een aantal categorieën. Om duidelijke definities aan deze categorieën te geven, worden in deze verordening per categorie bepalingen vastgelegd ten aanzien van:

- huur- en koopprijsgrenzen;
- doelgroepen; en
- instandhoudingstermijnen.

In de huidige woningmarkt hebben veel huishoudens moeite met het vinden van passende en betaalbare woonruimte. Voorheen zagen de maatregelen vanuit de gemeente met name toe op de behoefte aan woonruimte voor lagere inkomens. Dit kreeg grotendeels vorm in de realisatie van sociale huurwoningen. Met de huidige woningprijzen is het ook voor huishoudens met een middeninkomen lastig geworden om geschikte woonruimte te vinden en te kunnen betalen. In de doelgroepenverordening worden daarom zowel de sociale categorieën woonruimte als de betaalbare en middeldure categorieën woonruimte opgenomen.

De doelstelling in deze verordening is vierledig en kan worden weergegeven in onderstaand schema:

Art.	Doelgroepenverordening	Doelstelling
2.3	De woningbouwcategorieën sociale huur, betaalbaar en middeldure huur en sociale koop definiëren door middel van een maximale prijsgrens.	Ervoor zorgen dat woonruimte daadwerkelijk betaalbaar is.
4	De doelgroep van elke woningbouwcategorie definiëren aan de hand van een maximale inkomensgrens.	Ervoor zorgen dat goedkope en betaalbare woonruimte daadwerkelijk terecht komt bij huishoudens die daar behoefte aan hebben.
5	Het vastleggen van een instandhoudingstermijn voor de woningbouwcategorieën.	Ervoor zorgen dat sociale en betaalbare huurwoningen voor langere tijd beschikbaar blijven voor de doelgroep

Toelichting

Artikel 1 Begripsbepaling

Omwille van de leesbaarheid van deze verordening wordt onder a het begrip "Betaalbare huurwoningen" en "middeldure huurwoning" gehanteerd ter vervanging van het begrip "geliberaliseerde woning voor middenhuur", zoals toegepast in het Besluit Ruimtelijke Ordening.

Artikel 2 Huurprijsgrenzen

In artikel 2 worden sociale en betaalbare en middeldure huur gedefinieerd in termen van huurprijsgrenzen, door bepalingen op te nemen met betrekking tot:

- de onder- en bovengrenzen van de aanvangshuurprijs;
- de mogelijkheid tot een jaarlijkse indexering; en
- de bandbreedte waarbinnen de huurprijs gedurende een lopende huurovereenkomst moet blijven.

Momenteel bedraagt de zogeheten huurtoeslaggrens (ook wel: liberalisatiegrens) €808,06 (prijsspeil 2023). Voor het bepalen van de minimale huurprijs voor betaalbare huurwoning is aansluiting gezocht bij bovengenoemde huurtoeslaggrens. Voor de bovengrens voor betaalbare huurwoning is in het lage middensegment € 850 aangehouden. Voor de bovengrens voor middeldure huurwoning is in het hoge middensegment € 1000 aangehouden. Deze bovengrenzen zijn overeenkomstig met de Woonvisie Oudewater 2020 - 2025 gehanteerd huurprijzen.

De indexering ligt vast in landelijke wetgeving en wordt jaarlijks uitgevoerd door de rijksoverheid. De indexering van de maximale huurprijsgrenzen voor betaalbare en middeldure huurwoningen is een gemeentelijke beleidskeuze. Gekozen is voor een jaarlijkse indexering van de maximale aanvangshuurprijs op basis van de consumentenprijsindex van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) + 1 procentpunt.

In het vijfde lid is bepaald dat gedurende de instandhoudingstermijn sociale huurwoningen de aanvangshuurprijs onder de liberalisatiegrens moeten zijn. Voor verhuurders van sociale huurwoningen die onder deze verordening vallen is het niet mogelijk om deze woningen gedurende de instandhoudingstermijn aan te bieden boven de huurtoeslaggrens.

Voor sociale huurwoningen is een maximale aanvangshuurprijs wettelijk bepaald. Door wettelijk toegestane huurverhogingen kan worden voorkomen dat de huurprijs in de loop der jaren hoger komt te liggen dan de maximaal huurtoeslaggrens. Dit is voornamelijk het geval bij huurders wiens inkomen gestegen is en zodoende te maken krijgen met inkomensafhankelijke huurverhoging.

Samenvattend laten de bovenstaande bepalingen zich schematisch weergeven in het volgende overzicht:

Categorie	Maximale aanvangshuur	Indexering	Maximale huurprijs
Sociale huur	Huurtoeslaggrens/ Liberalisatiegrens € 763,47 (2022)	Volgt jaarlijkse indexering wetgever	Volgt maximale huurprijs wetgever
Betaalbare huur	€ 850,00 (1/1/2022)	CPI + 1%-punt	€ 850,00 + indexering
Middeldure huur	€ 1000,00 (1/1/2022)	CPI + 1%-punt	€ 1000,00 + indexering

Artikel 3 Koopprijsgrenzen

In artikel 3 wordt de categorie sociale koop onderverdeeld in drie subcategorieën:
Sociale koop laag (circa 70% betaalbaarheidsgrens; maximaal €250.000,- prijspeil 2023);
Sociale koop midden (circa 85% betaalbaarheidsgrens; maximaal €300.000,- prijspeil 2023);
Sociale koop hoog (betaalbaarheidsgrens; €355.000,- prijspeil 2023)

De maximale koopprijs voor sociale koop hoog is vanuit de U10 regionaal afgestemd in de Woondeal.

De indexering van de maximale koopprijsgrenzen loopt gelijk aan de indexering van de betaalbaarheidsgrens vanuit de rijksoverheid.

Artikel 4 Doelgroepen

Dit artikel omschrijft de doelgroepen voor de verschillende woningbouwsegmenten. De afbakening van de doelgroepen vindt plaats aan de hand van maximale inkomensgrenzen. Gedurende de instandhoudingstermijn moeten de woningen voor de betreffende inkomensdoelgroepen behouden blijven overeenkomst artikel 5.

Voor de doelgroep voor sociale huurwoningen is aansluiting gezocht bij de inkomensgrenzen uit de bestaande wet- en regelgeving gericht op de activiteiten van corporaties. In het eerste lid worden als doelgroep voor sociale huurwoningen huishoudens met een maximaal inkomen als bedoeld in artikel 48, eerste lid van de Woningwet, aangemerkt. Op grond van dit artikel wordt de maximale inkomensgrens voor sociale huurwoningen jaarlijks geïndexeerd met de zogeheten MG Circulaire.

In het tweede lid van artikel 4 is bepaald dat toegelaten instellingen mogen afwijken van het bepaalde in het eerste lid. Hiermee volgt de verordening de landelijke wet en regelgeving voor corporaties om af te wijken.

In het derde lid van artikel 4 is de doelgroep voor betaalbare en middeldure huurwoningen vastgelegd. De definitie van doelgroepen wordt bepaald door een maximale inkomensgrens. Er zijn geen minimale inkomensgrenzen benoemd. In de praktijk hanteren verhuurders veelal een inkomensstoets waarbij ze een minimale inkomensgrens voor een huurwoning hanteren.

In het vierde van artikel 4 is de doelgroep voor sociale koopwoningen vastgelegd. Bij het bepalen van de doelgroepen voor sociale koop is geen minimale inkomensgrens gehanteerd. Hierdoor kunnen huishoudens met een laag inkomen die beschikken over eigen geld, ook deze woningen kopen. Het werken met maximale inkomensgrenzen zorgt er met name voor dat hogere inkomens de vastgelegde lage- en middeninkomens niet kunnen verdringen in de gehanteerde prijscategorieën.

In het vijfde lid van artikel 4 is tenslotte bepaald dat de in deze verordening vastgelegde inkomens jaarlijks worden geïndexeerd aan de hand van cao-loonindex van het CBS. Alleen de inkomensdoelgroep voor de sociale huur valt niet onder deze indexering. De indexering van de maximale inkomensgrens voor sociale huur wordt door het Rijk vastgesteld.

Samenvattend laten de doelgroepen zich schematisch weergeven in het volgende overzicht:

Woningbouwcategorie	Maximale inkomensgrens	Indexering
Sociale huur	Art. 48 lid 1 Woningwet: eenpersoonshuishoudens met een inkomen tot en met 40.765 euro (prijspeil 2022) en meerpersoonshuishoudens met een inkomen tot en met 45.014 euro (prijspeil 2022)	Volgt jaarlijkse indexering wetgever (MG Circulaire)
Betaalbare huur	45.900 (prijspeil 2022)	Cao-loonindex CBS
Middeldure huur	54.000 (prijspeil 2022)	Cao-loonindex CBS
Sociale koop	Art. 48 lid 1 Woningwet: eenpersoonshuishoudens met een inkomen tot en met 40.765 euro (prijspeil 2022) en meerpersoonshuishoudens met een inkomen tot en met 45.014 euro (prijspeil 2022)	Volgt jaarlijkse indexering wetgever (MG Circulaire)

Artikel 5 Instandhouding

In dit artikel is bepaald dat de verhuurder een woning gedurende de instandhoudingstermijn beschikbaar moet houden voor de doelgroep. De instandhoudingstermijn voor sociale huurwoningen is minimaal 25 jaar na de eerste ingebruikname.

De instandhoudingstermijn voor middeldure huurwoningen is bepaald op 15 jaar. De huurprijzen van middeldure huurwoningen mogen in die periode niet boven de huurprijsgrenzen uitkomen die zijn vastgelegd in artikel 2 van deze verordening.

De instandhoudingstermijn voor sociale koopwoningen is een termijn van 20 jaar, of zo lang als wettelijk maximaal is toegestaan, vanaf eerste ingebruikname, voor deze doelgroep beschikbaar te blijven.

Indien woningen binnen de gestelde termijnen worden onttrokken aan de opgelegde categorie, is dit in strijd met de doelgroepenverordening en kan de gemeente handhavend optreden.

Artikel 6 Informatieplicht

Om toezicht te kunnen houden op de naleving van het bepaalde in deze verordening is een informatieplicht voor verhuurders opgenomen. Op deze wijze zal de naleving van deze verordening na verwachting worden vergroot en wordt tevens het gebruik en effect van deze verordening inzichtelijk gemaakt.



Aangezien de corporaties jaarlijks uitgebreid verslag uitbrengen over hun activiteiten worden corporaties ontheven van deze plicht. Indien woningen binnen de instandhoudingstermijn worden onttrokken aan de opgelegde categorie, wordt in strijd met deze verordening gehandeld.

Artikel 7 Hardheidsclausule

Het college kan van deze verordening afwijken als de toepassing ervan leidt tot bijzondere hardheid in een bepaald geval. Dat wil zeggen dat de toepassing van de verordening tot een onvoorzien en onredelijk benadelend gevolg zou leiden. De hardheidsclausule wordt slechts in uitzonderlijke gevallen toegepast. Dat de verordening op zich genomen nadelig kan uitvallen voor een verhuurder is geen reden voor toepassing van de hardheidsclausule.