

Doelgroepenverordening woningbouw gemeente Schagen 2023

houdende regels omtrent de afbakening van de doelgroepen voor nieuw te bouwen sociale koopwoningen, sociale huurwoningen en middeldure huurwoningen (Doelgroepenverordening woningbouw gemeente Schagen 2023)

Geldend van 20 december 2023 t/m heden

Intitulé

Verordening van de gemeenteraad van de gemeente Schagen houdende regels omtrent de afbakening van de doelgroepen voor nieuw te bouwen sociale koopwoningen, sociale huurwoningen en middeldure huurwoningen (Doelgroepenverordening woningbouw gemeente Schagen 2023)

Hoofdstuk 1 Algemene bepalingen

Artikel 1 Begripsbepalingen

In deze verordening wordt verstaan onder:

- Aanvangshuurprijs: de Huurprijs bij de start van de huurovereenkomst;
- Aanvangskoopprijs: de Koopprijs bij het sluiten van de koopovereenkomst;
- College: college van burgemeester en wethouders van Schagen;
- DAEB-inkomensgrens: de inkomensgrens bedoeld in artikel 48, eerste lid, van de Woningwet;
- Eerste ingebruikname: de datum waarop het verhuurde of verkochte na bouwoplevering op grond van de huurovereenkomst aan de huurder ter beschikking wordt gesteld of op grond van de koopovereenkomst aan een koper ter beschikking wordt gesteld (sleuteloverdracht);
- Gebruiksoppervlakte (GBO): gebruiksoppervlakte als bedoeld in NEN2580, hierna te noemen GBO, is de bruikbare vloeroppervlakte, geschikt voor het beoogd gebruik.
- Huishouden: een alleenstaande dan wel twee of meer natuurlijke personen met of zonder kinderen, die een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren of willen gaan voeren;
- Huurprijs: de prijs die bij huur en verhuur per maand is verschuldigd voor het enkele gebruik van een woongelegenheden;
- Inkomen: rekeninkomen als bedoeld in artikel 1 onder i van de Wet op de huurtoeslag;
- Koopgarant: vorm van 'Verkoop onder voorwaarden' waarbij een koopwoning met korting gekocht wordt van een woningcorporatie of ontwikkelaar en deze garandeert de woning ook weer terug te kopen als de eigenaar de woning wil verkopen.
- Koopprijs: de prijs die bij koop en verkoop is verschuldigd voor het leveren van het eigendomsrecht van een woongelegenheden inclusief alle voor normale bewoning noodzakelijke voorzieningen zoals een keuken, douche, een toilet en een verwarming;
- Middeldure huurwoning: huurwoning van een toegelaten instelling als bedoeld in artikel 19 lid 1 van de Woningwet of die particulier wordt verhuurd met een Huurprijs boven de grens als bedoeld in artikel 13 eerste lid onder a van de Wet op de huurtoeslag en onder de grens van € 1.000,- per maand welke maximale Huurprijs jaarlijks per 1 juli, voor het eerst op 1 juli 2023 wordt geïndexeerd met de Consumenten Prijs Index (CPI) alle huishoudens van het CBS;
- NHG: Nationale Hypotheek Garantie, de publicitaire naam van de door Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen, gevestigd te 's-Gravenhage, verstrekte borgtocht;
- Senioren: personen met de leeftijd van 55 jaar of ouder;
- Seniorenwoning: Sociale huur-, Middeldure huur- en Sociale koopwoning waarbij vanuit de voordeur de straat, de woonkamer, de keuken, het toilet, de badkamer en ten minste één slaapkamer zonder traplopen bereikbaar zijn;
- Sociale huurwoning: huurwoning van een toegelaten instelling als bedoeld in artikel 19 lid 1 van de Woningwet of die particulier wordt verhuurd aan de bestemde doelgroep, te weten huishoudens met een jaarlijks door de overheid vast te stellen maximuminkomen (DAEB-inkomensgrens) en met een Aanvangshuurprijs onder de grens als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a van de Wet op de huurtoeslag.;
- Sociale koopwoning: koopwoning als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, onder e van het Besluit ruimtelijke ordening waarbij een maximale Koopprijs van toepassing is van ten hoogste 80% van de kostengrens zoals vastgesteld in de Voorwaarden en Normen Nationale Hypotheek Garantie en die is verkocht met Koopgarant waarop een terugkoopverplichting van toepassing is.

Hoofdstuk 2 Doelgroepen woningbouw

Artikel 2 Huur- en Koopprijsgrenzen

1. De Aanvangshuurprijs voor een Sociale huurwoning bedraagt ten hoogste het bedrag als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag gerekend vanaf de datum van Eerste ingebruikname gedurende de instandhoudingstermijn zoals genoemd in artikel 4, eerste lid.
2. De Aanvangshuurprijs voor een Middeldure huurwoning bedraagt tenminste het bedrag als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag en ten hoogste € 1.000,- per maand welke maximale Huurprijs jaarlijks per 1 juli, voor het eerst op 1 juli 2023 wordt geïndexeerd met de Consumenten Prijs Index (CPI) alle huishoudens van het CBS;
3. De Aanstangkoopprijs voor een Sociale koopwoning bedraagt ten hoogste 80% van de kostengrens zoals vastgesteld in de Voorwaarden en Normen Nationale Hypotheek Garantie.
4. De in het eerste lid bedoelde maximale Aanvangshuurprijs wordt jaarlijks geïndexeerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 12, tweede lid van het Besluit huurprijzen woonruimte.
5. Het vierde lid is niet van toepassing indien de huurverhoging wordt toegepast op grond van artikel 252a van het Burgerlijk Wetboek Boek 7 voor een Huishouden met een inkomen boven de DAEB-inkomensgrens.
6. De hoogte van de Huurprijs van een Sociale huurwoning dient, gerekend vanaf de datum van Eerste ingebruikname gedurende de instandhoudingstermijn zoals genoemd in artikel 4, eerste lid, onder het bedrag te blijven als genoemd in artikel 13, eerste lid, onder a. van de Wet op de huurtoeslag.
7. De hoogte van de Huurprijs van een Middeldure huurwoning dient, gedurende de instandhoudingstermijn zoals genoemd in artikel 4 tweede lid, te blijven vallen binnen de bandbreedte genoemd in het tweede lid van dit artikel.
8. De hoogte van de Koopprijs van een Sociale koopwoning dient, gedurende de instandhoudingstermijn zoals genoemd in artikel 4 derde lid, te blijven vallen binnen de bandbreedte genoemd in het derde lid van dit artikel.

Artikel 3 Doelgroepen

1. Als doelgroep voor een Sociale huurwoning wordt aangemerkt een Huishouden met een gezamenlijk inkomen tot maximaal de DAEB-inkomensgrens.
2. Als doelgroep voor een Middeldure huurwoning wordt aangemerkt een Huishouden met een gezamenlijk inkomen tot maximaal 1,50 maal de DAEB-inkomensgrens.
3. Als doelgroep voor een Sociale koopwoning wordt aangemerkt een Huishouden met een gezamenlijk inkomen tot maximaal 1,50 maal de DAEB-inkomensgrens. De koper van een Sociale koopwoning dient de Sociale koopwoning zelf te gaan bewonen.

Artikel 4 Instandhoudingstermijn

1. Een Sociale huurwoning blijft gedurende ten minste 25 jaar na de Eerste ingebruikname voor de doelgroep van een Sociale huurwoning beschikbaar.
2. Een Middeldure huurwoning blijft gedurende ten minste 15 jaar na de Eerste ingebruikname voor de doelgroep van een Middeldure huurwoning beschikbaar.
3. Een Sociale koopwoning blijft gedurende ten minste 10 jaar na de Eerste ingebruikname voor de doelgroep van een Sociale koopwoning beschikbaar.

Artikel 5 Hardheidsclausule

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

Artikel 6 Vereisten aan woningen

Voor Sociale- en Middeldure huurwoningen zijn een aantal algemene vereisten gesteld. Deze zijn:

- a. Het bruto vloeroppervlak van woningen mag niet kleiner zijn dan 35 m².
- b. De woningen hebben 2 kamers (woon- en slaapkamer) of meer.
- c. Alle woningen dienen met de voor normale bewoning noodzakelijke voorzieningen zoals een keuken, douche, toilet en verwarming te worden opgeleverd.

Voor Sociale koopwoningen is naast de in dit artikel onder a, b en c benoemde vereisten een aanvullende vereiste gesteld. Dit is:

- d. Het aanwezig zijn van een afbouwgarantie voor de woningen is verplicht (Woningborg, SWK, Bouwgarant).

Voor Seniorenwoningen zijn, naast de algemene vereisten zoals hierboven benoemd onder a tot en met d aanvullende vereisten gesteld. Deze zijn:

- e. Onder binnendeuren zijn geen drempels aanwezig.
- f. In de slaapkamer is ruimte voor verzorging aan bed.
- g. Er is ruimte voor stalling van een scootmobiel, inclusief oplaadpunt.
- h. De woning heeft zelfstandige en/of gemeenschappelijke buitenruimte.
- i. Er is basisinfrastructuur ten behoeve van domotica aanwezig.

Hoofdstuk 3 Slotbepalingen

Artikel 7 Citeertitel

Deze verordening wordt aangehaald als 'Doelgroepenverordening woningbouw Schagen 2023'.

Artikel 8 Inwerkingtreding

Deze verordening treedt in werking met ingang van de eerste dag na bekendmaking.

Ondertekening

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 19 december 2023.

De griffier,

de voorzitter,

Toelichting

Aanleiding en doel

In het Coalitieakkoord 'Doorbouwen op een gezond fundament' van de gemeente Schagen staat dat de gemeente geen middel onbenut laat om woningen betaalbaar te bouwen en te houden voor eigen inwoners. Tevens wordt ingezet op een groei van het aandeel betaalbare huur en koop in de totale woningvoorraad.

Op 14 december 2021 is de Omgevingsvisie gemeente Schagen vastgesteld. Hierin staat onder andere het speerpunt:

'Een gemeente die inspelt op de groeiende behoefte aan woningen die passen bij de vraag en bijdragen aan sterke kernen.' Dit speerpunt is uiteengezet in diverse meetbare doelen waaronder:

- Een woning voor ieder huishouden in Schagen.
- 30 – 40% van de nieuwbouwwoningen zit in de prijsklasse tot € 227.500,-. Hiervan moet minimaal een kwart sociale huur zijn.
- Voldoende starterswoningen in alle kernen.

Op 7 oktober 2020 heeft de gemeente Schagen de intentieverklaring 'Van vergrijzing naar vernieuwing in de Kop van Noord-Holland' getekend. Hieruit is een uitvoeringsagenda opgesteld waarbij twee regio-tafels zijn opgericht. Regiotafel 1 richt zich op een combinatie van aspecten om mensen langer thuis te laten wonen en te voorkomen dat mensen een beroep gaan doen op formele zorg. Regiotafel 2 is gericht op het creëren van extra capaciteit in geclusterd wonen, woonvariaties en wonen met 24-uurszorg. De gemeente Schagen wil de bouw van woningen voor senioren stimuleren en hierbij de juiste vereisten opnemen zodat senioren daadwerkelijk langer zelfstandig in de woning kunnen blijven wonen.

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) biedt gemeenten de mogelijkheid om per deelgebied in bestemmingsplannen te eisen dat categorieën woningen worden gerealiseerd in nieuwbouwplannen. Dit kan voor de categorieën sociale huur, middeldure huur, sociale koop en particulier opdrachtgeverschap via een doelgroepenverordening. De doelgroepenverordening heeft uitsluitend betrekking op nieuwbouw. De gemeente kan hierdoor sturen op een goede mix aan aanbod van (huur)woningen. Om de doelgroepenverordening toe te passen moet dit in het betreffende bestemmingsplan vastgelegd worden. Alleen dan kan de doelgroepenverordening worden toegepast.

De doelgroepenverordening wordt momenteel nog opgesteld conform het huidige (en dus 'oude') recht. De Omgevingswet zal naar verwachting in werking treden op 1 januari 2024. Onder het nieuwe stelsel van de Omgevingswet is geen doelgroepenverordening meer vereist en zal het aanwijzen van doelgroepen waarvoor de woningen in stand worden gehouden plaatsvinden via het Omgevingsplan. Dit betekent een wijziging ten opzichte van het Besluit ruimtelijke ordening dat uitgaat van het omschrijven van doelgroepen in een gemeentelijke verordening. Vanaf inwerkingtreding kunnen in het Omgevingsplan eisen worden gesteld aan de woningbouw categorieën en kunnen regels uit de doelgroepen-

verordening worden opgenomen. De doelgroepenverordening is dan niet meer noodzakelijk. Wel blijft de doelgroepenverordening na inwerkingtreding van de wet nog bestaan naast het 'tijdelijke Omgevingsplan', tot dat een 'definitief' Omgevingsplan door de raad is vastgesteld. De regels uit de huidige doelgroepenverordening worden dan opgenomen in dit definitieve Omgevingsplan.

In de doelgroepenverordening zijn de sociale huurwoning, middeldure huurwoning en sociale koopwoning omschreven aan de hand van de huur- en koopprijsgrenzen. De doelgroepenverordening geeft ook aan voor welke doelgroepen de te bouwen sociale en middeldure huurwoningen en sociale koopwoningen bedoeld zijn. De doelgroepen worden bepaald aan de hand van inkomensgrenzen. Ook regelt de verordening dat de sociale en middeldure huurwoning en sociale koopwoning gedurende een bepaalde periode beschikbaar moeten blijven voor de daarvoor aangewezen doelgroepen. Dit zijn de instandhoudingstermijnen.

De verordening regelt niet de toewijzing van dergelijke nieuwbouwwoningen aan individuele huishoudens. Een toewijzing vindt plaats op basis van een Huisvestingsverordening. In een Huisvestingsverordening kunnen bepalingen opgenomen worden over de woonruimteverdeling. De gemeente Schagen onderzoekt momenteel de inzet van een Huisvestingsverordening.

Artikelsgewijze toelichting

Artikel 1 Begripsbepalingen

Betekenis van een aantal woorden die in deze verordening worden gebruikt. De definities zijn waar mogelijk gelijk gehouden aan de definities uit de Omgevingsvisie van de gemeente Schagen. De definitie van de sociale koopwoning is in de Omgevingsvisie niet omschreven en is in deze verordening daarom gedefinieerd.

Artikel 2 Huur- en koopprijsgrenzen

De Aanvangshuurprijs voor een sociale huurwoning bedraagt maximaal het bedrag bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a van de Wet op de huurtoeslag, dat is € 808,06 (prijspeil 2023). De maximale huurprijs voor een sociale huurwoning is vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening.

In deze verordening is geregeld dat de jaarlijkse verhoging van de huurprijs niet mag leiden tot overschrijding van de bandbreedte die voor de Aanvangshuurprijs is aangegeven. De beschikbaarheid voor de doelgroep wordt geborgd door de bepaling in het zesde en zevende lid. De huurverhogingen die de verhuurder doorvoert, mogen er niet toe leiden dat de huurprijs tijdens de instandhoudingstermijn hoger wordt dan de maximale Aanvangshuurprijs die in enig jaar geldt. Er is daarom een plafond voor de te vragen huurprijs in de instandhoudingstermijn. Deze verordening regelt daarentegen niet de hoogte van de jaarlijkse huurverhoging die de verhuurder aan de huurders oplegt.

In geval van een Sociale koopwoning mag de koopprijs die een woningeigenaar realiseert bij verkoop er niet toe leiden dat de koopprijs tijdens de instandhoudingstermijn hoger wordt dan de maximale Aanvangskoopprijs die in enig jaar geldt. Er is daarom een plafond voor de overeen te komen koopprijs in de instandhoudingstermijn.

De hoogte van de koopprijs van een sociale koopwoning is maximaal 80% van de actuele NHG-grens (2023: € 405.000,- x 80% = € 324.000,-). Dit percentage sluit aan bij de maximale koopprijs voor de Starterlening van de gemeente Schagen, zijnde 80% van de NHG grens.

Artikel 3 Doelgroepen

Dit artikel omschrijft de doelgroepen voor nieuw te bouwen sociale huur-, middeldure huur- en koopwoningen. De afbakening van de doelgroepen vindt plaats door middel van maximale inkomensgrenzen. Deze afbakening doet niets af aan de bepalingen zoals opgenomen in de Woningwet artikel 48, eerste lid, waarin voor corporaties een (beperkte) afwijkingsmogelijkheid is opgenomen voor sociale huurwoningen. Deze regeling blijft gelden en kan door corporaties worden toegepast.

Gedurende een vastgelegde termijn (zie artikel 4) moet de woning voor deze doelgroepen in stand gehouden worden.

Tot de doelgroep voor een sociale huurwoningen behoren eenpersoonshuishoudens met een inkomen tot maximaal de DAEB-inkomensgrens tot € 44.035,- (prijspeil 2023) en voor meerpersoonshuishoudens tot € 48.625,- (prijspeil 2023).

Tot de doelgroep voor een middeldure huurwoning behoren huishoudens met een (gezamenlijk) inkomen tot maximaal 1,50 maal de DAEB-inkomensgrens. Dit betekent voor eenpersoonshuishoudens een maximaal inkomen van € 66.053,- (€ 44.035,- x 1,5) en voor meerpersoonshuishoudens een maximaal inkomen van € 72.938,- (€ 48.625,- x 1,5).

Tot de doelgroep voor een sociale koopwoning behoren huishoudens met een (gezaamenlijk) inkomen tot maximaal 1,50 maal de DAEB-inkomensgrens. Dit betekent voor eenpersoonshuishoudens een maximaal inkomen van € 66.053,- (€ 44.035,- x 1,5). Een hypotheek mag meestal 4,25 x zo hoog zijn als het bruto jaarinkomen (peil 2023). Op basis van dit uitgangspunt kan een eenpersoonshuishoudens een maximale hypotheek krijgen van € 280.000,- (€ 44.035 x 1,5 = € 66.053 x 4,25) en meerpersoonshuishoudens een maximale hypotheek van € 310.000,- (€ 48.625,- x 1,5 = € 72.938 x 4,25).

Voor deze doelgroepen is gekozen omdat dit veelal de doelgroep is die teveel verdient voor een sociale huurwoning maar te weinig om een koopwoning te bemachtigen.

Artikel 4 Instandhoudingstermijn

De verhuurder moet de woning gedurende de instandhoudingstermijn beschikbaar houden voor de doelgroep. In het Besluit Ruimtelijke Ordening artikel 1.1.1. sub d, e en j wordt de definitie gegeven van een sociale- en middenhuur- en koopwoning met daarbij de minimale en/of maximale instandhoudingstermijn. Voor een sociale- en middenhuurwoning is de instandhoudingstermijn in het besluit na ingebruikname ten minste 10 jaar en voor een sociale koopwoning ten minste een jaar en ten hoogste 10 jaar. In deze verordening is aangesloten bij de maximale instandhoudingstermijn voor een sociale koopwoning.

In de Wet Versterking Regie op de Volkshuisvesting bestaat het voornemen om de definitie voor een sociale huurwoning aan te passen. Een van de kwalificaties voor een sociale huurwoning in deze wet is een nieuwbouwwoning waarvoor op grond van een doelgroepenverordening een instandhoudingstermijn van 25 jaar geldt. In deze verordening is daarbij aangesloten.

Artikel 5 Hardheidsclausule

Om te voorkomen dat er onvoorzien gevolgen kunnen zijn van de inwerkingtreding van deze verordening die onredelijk nadelig zijn, is aan het College de bevoegdheid gegeven om deze onredelijke gevolgen aan te passen tot het niveau waarin wel gesproken kan worden van redelijke gevolgen. Van te voren is het niet mogelijk om inzichtelijk te maken om welke gevolgen het gaat, dan wel in welke gevallen daarvan sprake is. Wel duidelijk is dat de hardheidsclausule slechts in uitzonderlijke gevallen wordt toegepast. Dat de inwerkingtreding van de verordening op zich zelf genomen nadelige gevolgen kan hebben vormt geen reden voor het toepassen van de hardheidsclausule

Indien woningen binnen de aangegeven termijn worden onttrokken aan de opgelegde categorie, wordt in strijd gehandeld met deze verordening. De gemeente kan dan handhavend optreden, bijvoorbeeld door het opleggen van een last onder dwangsom.

De gemeente kan via de WOZ-aanslag achterhalen dat een woning is verkocht binnen de instandhoudingstermijn. Bij verhuur kan een (nieuwe) huurder bij de gemeente aangeven als de nieuwe huur niet voldoet aan de verordening. Dit komt overeen met de situatie bij sociale huur.

Omdat regels worden opgenomen in het bestemmingsplan zijn die regels ook handhaafbaar. Het gaat dan om regels ten aanzien van woningbouwcategorieën die uitsluitend betrekking hebben op percentages gerelateerd aan het plangebied.

Een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen kan worden geweigerd als die aanvraag in strijd is met het bestemmingsplan. Ook kan handhavend worden opgetreden vanwege gebruik van gronden of opstallen in strijd met het bestemmingsplan.

Artikel 6 Vereisten aan woningen

Voor de woningen worden aan woningen een aantal vereisten gesteld. Deze algemene vereisten zijn benoemd.