

Verordening doelgroepen woningbouw gemeente Hellendoorn 2023

Nijverdal, 16 mei 2023 Nr. 2023-004776

De raad van de gemeente Hellendoorn;

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 21 februari 2023;

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

Gelet op artikel 5.161c van het Besluit kwaliteit leefomgeving;

Gelet op de Woonvisie van de gemeente Hellendoorn;

b e s l u i t: vast te stellen

de Verordening doelgroepen woningbouw gemeente Hellendoorn 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, eerste lid 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, eerste lid onder b van het Besluit kwaliteit leefomgeving;
- c. geliberaliseerde woning voor middenhuur: huurwoning als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, onder j van het Besluit ruimtelijke ordening en artikel 5.161c, eerste lid onder c van het Besluit kwaliteit leefomgeving;
- d. huishouden: een huishouden bestaande uit een natuurlijk persoon of 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. doorstromer op de koopmarkt: een huishouden dat al over een koopwoning beschikt, maar door economische groei of demografische verandering wil overstappen naar een duurdere categorie woning;
- g. huishoudinkomen: inkomen als bedoeld in artikel 1 van de Woningwet;
- h. 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;
- i. DAEB-norm (Diensten van Algemeen Economisch Belang): de inkomensgrens bedoeld in artikel 48, eerste lid van de Woningwet;
- j. 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. Als doelgroep voor sociale huurwoningen worden aangemerkt huishoudens met een inkomen zoals opgenomen in de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. 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. Als doelgroep voor de sociale koopwoningen worden de volgende categorieën aangemerkt:
 - a. voor sociale koop rijenwoningen met een koopprijs tot € 240.000,= VON (sociale koop laag): starters op de koopmarkt met een maximaal bruto huishoudinkomen in het peiljaar van € 45.000,=;
 - b. voor sociale koop rijenwoningen met een koopprijs tot € 270.000,= VON (sociale koop hoog): starters op de koopmarkt met een maximaal bruto huishoudinkomen in het peiljaar van € 55.000,=;

- c. voor sociale koop twee-onder-één kap woningen met een koopprijs tot € 355.000,= VON (sociale koop tweekapper): starters en doorstromers op de koopmarkt met een maximaal huishoudinkomen in het peiljaar van € 65.000,=;
 - d. voor sociale koop appartementen met een koopprijs tot € 215.000,= VON (sociale koop appartementen): starters op de koopmarkt met een maximaal bruto huishoudinkomen in het peiljaar van € 40.000,=.
3. Als doelgroep voor de geliberaliseerde woningen voor middenhuur worden aangemerkt huishoudens met een huishoudinkomen in het peiljaar van maximaal 1,5 keer de DAEB-norm. De geliberaliseerde woningen voor middenhuur hebben een aanvangshuurprijs van ten minste het bedrag, als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag en ten hoogste € 1.000,- per maand all-in (prijspeil 2023). Jaarlijkse indexering van de aanvangshuurprijs vindt plaats overeenkomstig de mate van indexering van de sociale huurprijsgrens¹.
 4. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om jaarlijks de in het tweede lid genoemde VON-prijzen en huishoudinkomens en de in het derde lid genoemde ten hoogste aanvangshuurprijs te herzien aan de hand van marktontwikkelingen, rekening houdend met behoefteonderzoeken en wettelijke mogelijkheden.

Artikel 3 Toetsing inkomenscriterium doelgroepen

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 15 jaar na eerste ingebruikname voor de doelgroep beschikbaar te blijven.
2. Sociale koopwoningen (laag, hoog, twee-onder-één kap en appartementen) 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 ten minste 10 jaar na eerste ingebruikname voor de doelgroep beschikbaar te blijven.

Artikel 5 Meldingsplicht

1. Door of namens de eigenaar dient voor de verhuur van sociale of geliberaliseerde woningen voor middenhuur jaarlijks een overzicht te worden overgelegd aan burgemeester en wethouders waarin aangetoond wordt dat de huurprijzen in lijn zijn met deze verordening. Dit geldt gedurende de in artikel 4 gestelde instandhoudingstermijn voor het betreffende woningsegment.
2. De verkoop en doorverkoop van sociale koopwoningen als bedoeld in artikel 1 dient gedurende de in artikel 4 gestelde instandhoudingstermijn, door of namens verkoper uiterlijk binnen 4 weken na ondertekening van de koopovereenkomst schriftelijk te worden gemeld bij burgemeester en wethouders.

Artikel 6 Toepassingsbereik verordening

1. Deze verordening is op alle transacties voor nieuw te bouwen sociale huur, sociale koop en middenhuur woningen van toepassing.
2. Voor (bestemmings)plannen waarin afspraken over het kostenverhaal, locatie-eisen en termijnen via een anterieure overeenkomst worden geregeld, gelden de in deze verordening opgenomen bedragen. Zolang de Omgevingswet nog niet in werking is getreden² en het kostenverhaal, de locatie-eisen en de termijnen via een exploitatieplan publiekrechtelijk worden vastgelegd, geldt de maximale prijs voor sociale koopwoningen (laag, hoog, tweekapper en appartementen) zoals opgenomen in artikel 1.1.1, eerste lid onderdeel e Besluit ruimtelijke ordening.

Artikel 7 Hardheidsclausule

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd in gevallen, 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 Hellendoorn 2023".

1) Aanvangshuurprijs nader vast te leggen in Omgevingsplannen.

2) Datum inwerkingtreding 1 januari 2024.

Artikel 9 Inwerkingtreding

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

De raad voornoemd,
de griffier, de voorzitter,

Toelichting

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 woningen voor middenhuur. De definiëring van de doelgroep voor deze woningen wordt in het Bro echter bij de gemeente gelegd. Dit betekent dat de gemeente een doelgroepenverordening moet hebben om kwalitatieve eisen te kunnen stellen in nieuwe bestemmingsplannen, exploitatieplannen en overeenkomsten over grondexploitatie. In de verordening definieert de gemeente Hellendoorn 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 maximumprijs voor sociale (betaalbare) koop echter bepaald op € 355.000,=. Voor het prijspeil van de verschillende categorieën is rekening gehouden met de uitkomsten van het kwalitatief woningonderzoek dat in 2022 door het bureau Tellers en Benemers is verricht.

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 dat doorstroming op de woningmarkt van de gemeente Hellendoorn op gang komt. De doelgroepenverordening is van toepassing op alle nieuwbouwplannen in de gemeente Hellendoorn waarvoor het bestemmingplan wordt herzien of een omgevingsplan wordt gemaakt.

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 precontractuele fase om de doelgroepenverordening nog van toepassing te laten zijn.

De doelgroepenverordening zal daar waar nodig planologisch-juridisch geborgd worden in het betreffende bestemmingsplan dan wel het omgevingsplan c.q. -vergunning.

Artikelsgewijze toelichting

Artikel 1 Begripsbepalingen

De inhoud van de onderdelen a. tot en met i. spreekt voor zich.

Onderdeel j. Voor de definitie van het begrip "woning" is aansluiting gezocht bij de bestaande definitie in de begripsbepaling van de bestemmingsplannen van de gemeente Hellendoorn. 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 interieurinrichting). 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 middenhuurwoningen. 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,= (prijspeil 2023).
- De inkomensgrens voor de doelgroep voor geliberaliseerde woningen voor middenhuur ligt op maximaal 1,5 keer de DAEB-normen zoals hierboven benoemd.
- 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.

Verder beschrijft dit artikel de maximale VON-prijzen van de woningen. Ontwikkelaars c.q. bouwers moeten de aangewezen categorieën woningen voor deze prijzen aanbieden. Het is voor de kopers van belang dat zij de aan te kopen woning zo veel mogelijk in basale toestand kopen en zo weinig mogelijk meerwerk en opties toepassen. Eigenaren kunnen ook in het kader van woongenot in de woning investeren, maar zij moeten zich er van bewust zijn dat dit geen waardevermeerdering tot effect kan hebben. De woning blijft immers in de prijsklasse waarin deze is aangewezen. Bij de doorverkoop binnen de termijn, zoals genoemd in artikel 4, geldt de vastgestelde prijs als verkoopprijs voor de woning. Van een prijsstijging, behoudens eventuele stijging overeenkomstig het vierde lid, is geen sprake. Meerwerk en opties worden dus bij een doorverkoop binnen de instandhoudingstermijn in principe niet vergoed.

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 15 jaar na de eerste ingebruikname. De minimale instandhoudingstermijn voor sociale koop en ge-liberaliseerde woningen voor middenhuur is bepaald op 10 jaar. Deze liggen in lijn met de wettelijke bepalingen hierover. Indien woningen binnen de termijn van 10 dan wel 15 jaar worden onttrokken aan de opgelegde categorie, wordt in strijd gehandeld met de doelgroepenverordening. Als bijvoorbeeld een woning wordt verkocht voor een hogere prijs dan in deze verordening is opgenomen 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 wordt in de exploitatieovereenkomsten de verplichting opgenomen 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

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.