

Doelgroepenverordening Gouda

De raad van de gemeente Gouda, gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders (collegevoorstel d.d. 7 november, raadsvoorstel d.d. 13 december 2023),

Gelet op de artikelen 147 lid 1 en 149 van de Gemeentewet en artikel 1.1.1, eerste lid, en artikel 3.1.2 van het Besluit ruimtelijke ordening,

Besluit:

vast te stellen de:

Doelgroepenverordening Gouda

Artikel 1 Begripsbepalingen

In deze verordening wordt verstaan onder:

- Aanvangshuurprijs: de huurprijs bij de start van een huurovereenkomst;
- DAEB-norm (Dienst van Algemeen Economisch Belang): de inkomensgrens bedoeld in artikel 48, eerste lid van de Woningwet. Deze grens bedraagt in 2023 € 44.035 voor eenpersoonshuishoudens en € 48.625 voor meerpersoonshuishoudens;
- Gebruiksoppervlakte (GBO): gebruiksoppervlakte als bedoeld in NEN 2580;
- Huishouden: Een huishouden bestaat uit één of meer personen die op hetzelfde adres wonen en een economisch-consumptieve eenheid vormen. Van een huishouden is slechts sprake indien er bloedverwantschap, huwelijksbinding of een daaraan in intensiteit en continuïteit gelijk te stellen mate van binding tussen de bewoners is. Ook een mantelzorg-relatie kan worden aangemerkt als een huishouden;
- Huurprijs: de prijs die bij huur en verhuur is verschuldigd voor het enkele gebruik van een woonruimte, exclusief bijkomende kosten voor bijvoorbeeld gas, water, elektra, servicekosten en administratiekosten die worden bepaald met inachtneming van de daarvoor geldende wet- en regelgeving;
- Inkomen: rekeninkomen als bedoeld in artikel 1, aanhef en onder i van de Wet op Huurtoeslag;
- Instandhoudingstermijn: de termijn gedurende welke nieuw gebouwde of nieuw door transformatie gerealiseerde woningen als sociale huurwoning, middenhuurwoning of sociale koopwoning voor de aangewezen doelgroep behouden moet blijven;
- Liberalisatiegrens: het bedrag bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag;
- Middenhuurwoning: geliberaliseerde woning voor middenhuur als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, onder j van het Besluit ruimtelijke ordening;
- Sociale huurwoning: huurwoning als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, onder d van het Besluit ruimtelijke ordening;
- Sociale koopwoning: koopwoning als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, onder e van het Besluit ruimtelijke ordening en het verruimde prijsgrenskader in 7ad, eerste lid van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet, met een koopprijs vrij-op-naam van ten hoogste de betaalbaarheidsgrens zoals omschreven in artikel 4 lid 1 van deze verordening;
- Verblijfsruimte: een verblijfsruimte zoals bedoeld in artikel 1.1, eerste lid van het Bouwbesluit 2012.

Artikel 2 Huurprijzen sociale huurwoningen

1. De aanvangshuurprijs voor een sociale huurwoning bedraagt ten hoogste de liberalisatiegrens als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag (€ 808,06, prijspeil 2023);
2. De in het eerste lid bedoelde maximale aanvangshuurprijzen worden jaarlijks per 1 januari geïndexeerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 27, eerste lid van de Wet op de huurtoeslag;
3. De hoogte van de huurprijs van sociale huurwoningen dient, gerekend vanaf de datum van eerste verhuur gedurende de instandhoudingstermijn zoals genoemd in artikel 9, eerste lid, onder het maximale bedrag te blijven als bedoeld in het eerste lid na verhoging met de indexering genoemd in het tweede lid.

Artikel 3 Huurprijzen middenhuurwoningen

1. De aanvangshuurprijs voor een middenhuurwoning is tenminste de liberalisatiegrens als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag (€ 808,06, prijspeil 2023);
2. De aanvangshuurprijs voor een middenhuurwoning bedraagt ten hoogste:

- a. 1,2 maal het bedrag bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag voor woningen met de gebruiksoppervlakte tot 60 m² GBO (€ 969,67, prijspeil 2023);
 - b. 1,3 maal het bedrag bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag voor woningen met de gebruiksoppervlakte van 60 tot 80 m² GBO (€ 1047,00, prijspeil 2023);
 - c. 1,4 maal het bedrag bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag voor woningen met de gebruiksoppervlakte van ten minste 80 m² GBO (€ 1105,00, prijspeil 2023);
3. De in het eerste en tweede lid bedoelde aanvangshuurprijs wordt jaarlijks per 1 januari geïndexeerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 27, eerste lid, van de Wet op de huurtoeslag;
 4. De in het tweede lid bedoelde maximale aanvangshuurprijzen komen te vervallen op het moment dat de maximale huurprijzen worden bepaald door de Rijksoverheid onder de werking van de nieuwe Huisvestingswet en de Wet Betaalbare huur. Op dat moment wordt een maximale aanvangshuurprijs aangehouden zoals opgenomen in die Rijkswetgeving;
 5. De hoogte van huurprijs van een middenhuurwoning dient, gerekend vanaf de datum van eerste verhuur gedurende de instandhoudingstermijn zoals genoemd in artikel 9, tweede lid, te blijven vallen binnen de bandbreedte van de bedragen bedoeld in het eerste lid en de bedragen bedoeld in het tweede lid, zulks met inachtneming van het bepaalde in het derde en het vierde lid.

Artikel 4 Koopprijs sociale koopwoningen

1. De maximale koopprijs vrij-op-naam van een sociale koopwoning bedraagt ten hoogste de betaalbaarheidsgrens, bedoeld in het programma Woningbouw van de minister van Volkshuisvesting (€ 390.000, prijspeil 2024);
2. De in het eerste lid bedoelde maximale koopprijs wordt jaarlijks geïndexeerd aan de hand van de betaalbaarheidsgrens vastgesteld door het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties;
3. De maximale koopprijs vrij-op-naam van een sociale koopwoning dient, gerekend vanaf de eerste ingebruikname voor de doelgroep gedurende de instandhoudingstermijn zoals genoemd in artikel 9, derde lid, ten hoogste het bedrag bedoeld in het eerste lid te zijn, zulks met inachtneming van het bepaalde in het tweede lid.

Artikel 5 Doelgroep sociale huurwoning

Als doelgroep voor sociale huurwoningen worden aangemerkt: huishoudens met een maximum inkomen tot aan de DAEB-inkomensgrens, met dien verstande dat het woningcorporaties op grond van artikel 48, lid 1 van de Woningwet is toegestaan een beperkt aandeel van hun sociale huurwoningen aan andere dan huishoudens in de hier bedoelde doelgroep te verhuren.

Artikel 6 Doelgroep middenhuurwoning

1. Als doelgroep voor een middenhuurwoning wordt aangemerkt huishoudens met een inkomen van 1,0 tot 1,8 keer de inkomensgrens als bedoeld in artikel 48, eerste lid van de Woningwet (DAEB-norm) (€ 87.525, prijspeil 2023);
2. Onder inkomen zoals bedoeld in het eerste lid wordt verstaan: het rekeninkomen als bedoeld in artikel 1, aanhef en onder i van de Wet op de huurtoeslag;
3. De middenhuurwoning wordt met voorrang toegewezen aan de doelgroep zoals bedoeld in het eerste lid.

Artikel 7 Doelgroep sociale koopwoning

1. Als doelgroep voor een sociale koopwoning worden aangemerkt huishoudens met op het moment van tekenen van de koopovereenkomst voor de desbetreffende woning een inkomen tot 1,8 keer de inkomensgrens als bedoeld in artikel 48, eerste lid van de Woningwet (DAEB-norm) (€ 87.525, prijspeil 2023);
2. Onder inkomen zoals bedoeld in het eerste lid wordt verstaan: het rekeninkomen als bedoeld in artikel 1, aanhef en onder i van de Wet op de huurtoeslag;
3. De sociale koopwoning wordt met voorrang toegevoerd aan de doelgroep zoals bedoeld in het eerste lid.

Artikel 8 Oppervlakte

1. Voor sociale huurwoningen gelden de volgende voorwaarden:
 - a. In Gebied A heeft elke woning ten minste 35 m² GBO;
 - b. In Gebied B heeft ten minste 75% van de woningen ten minste 60 m² GBO en tenminste 3 verblijfsruimten en hebben de overige woningen ten minste 40 m² GBO;
 - c. In Gebied C heeft ten minste 75% van de woningen ten minste 60 m² GBO en tenminste 3 verblijfsruimten en hebben de overige woningen ten minste 40 m² GBO;
2. Voor middenhuurwoningen gelden de volgende voorwaarden voor de gebruiksoppervlakten (GBO):

- a. In Gebied A heeft elke woning ten minste 35 m² GBO;
 - b. In Gebied B heeft ten minste 75% van de woningen ten minste 60 m² GBO en tenminste 3 verblijfsruimten en hebben de overige woningen ten minste 40 m² GBO;
 - c. In Gebied C heeft ten minste 25% van de woningen ten minste 80 m² GBO en tenminste 3 verblijfsruimten en hebben de overige woningen ten minste 60 m² GBO en tenminste 3 verblijfsruimten;
3. Voor sociale koopwoningen gelden de volgende voorwaarden voor de gebruiksoppervlakten (GBO):
 - a. In Gebied A heeft elke woning ten minste 35 m² GBO;
 - b. In Gebied B heeft ten minste 75% van de woningen ten minste 60 m² GBO en tenminste 3 verblijfsruimten en hebben de overige woningen ten minste 40 m² GBO;
 - c. In Gebied C heeft ten minste 25% van de woningen ten minste 80 m² GBO en tenminste 3 verblijfsruimten en hebben de overige woningen ten minste 60 m² GBO en tenminste 3 verblijfsruimten;
 4. Voor de onderscheidende gebieden in lid 1, 2 en 3 is de kaart van de bijlage bepalend.

Artikel 9 Instandhoudingstermijn

1. Een sociale huurwoning dient gedurende een termijn van ten minste 25 jaar na de eerste ingebruikname voor de doelgroep als bedoeld in artikel 5 beschikbaar te blijven;
2. Een middenhuurwoning dient gedurende een termijn van ten minste 15 jaar na de eerste ingebruikname voor de doelgroep als bedoeld in artikel 6 beschikbaar te blijven;
3. Een sociale koopwoning dient gedurende een termijn van ten minste 10 jaar na de eerste ingebruikname voor de doelgroep als bedoeld in artikel 7 als sociale koopwoning beschikbaar te blijven.

Artikel 10 Rapportageverplichting

1. De eigenaar van sociale of middenhuurwoningen met een huurprijsgrens als bedoeld in artikel 2 en 3, dient gedurende de in artikel 9 van deze verordening gestelde instandhoudingstermijnen jaarlijks een overzicht aan het college te verstrekken waarin aangetoond wordt dat alle aanvangshuurprijzen binnen het bepaalde van artikel, 2 danwel 3 van deze verordening vallen. In dit overzicht dient ook aangetoond te worden of bij nieuwe verhuringen sprake was van verhuur aan huishoudens die behoren tot de doelgroepen als bedoeld in artikel 5 of 6 van deze verordening. Uiterlijk op 1 juli dient voornoemd overzicht van het voorgaande kalenderjaar aan het college verstrekt te zijn. Verstrekking van de hiervoor genoemde gegevens geschiedt via een door het college voorgeschreven digitaal formulier;
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 reeds schriftelijk verslag uitbrengen over hun verhuurbeleid, zijn vrijgesteld van de rapportageplicht als bedoeld in het eerste lid van dit artikel;
3. De verkoper of projectontwikkelaar van door nieuwbouw of transformatie gerealiseerde sociale koopwoningen dient per project aan het college een overzicht te overleggen waaruit blijkt dat de woningen worden verkocht aan huishoudens die vallen binnen de doelgroep als bedoeld in artikel 7 van deze verordening. Verstrekking van de hiervoor genoemde gegevens geschiedt via een door het college voorgeschreven digitaal formulier. In de koopovereenkomsten en de leveringsaktes van de sociale koopwoningen wordt verwezen naar de doelgroepenverordening;
4. Elke volgende verkoop van sociale koopwoningen dient gedurende de in artikel 9 bepaalde instandhoudingstermijn uiterlijk voor het passeren van de leveringsakte door verkoper met medewerking van koper gemeld te worden bij het college. Verstrekking van de hiervoor genoemde gegevens geschiedt via een door het college voorgeschreven digitaal formulier. In de koopovereenkomst en leveringsaktes van de sociale koopwoningen wordt verwezen naar de doelgroepenverordening;
5. In het geval van overtreden van lid 1, 3 en 4 van dit artikel, kan het college handhavend optreden. Het handhaven zal in beginsel bestaan uit het toepassen van een last onder dwangsom die is gericht op het beëindigen van de geconstateerde overtreding. Om ervoor te zorgen dat een dwangsom voldoende afschrikkende werking heeft, zal deze worden gesteld op een veelvoud van het potentieel financieel gewin dat verhuurder of verkoper mogelijk kan bereiken door zich niet aan het bepaalde in de verordening te houden. Er wordt gestraft met ten hoogste een geldboete van de tweede categorie.

Artikel 11 Handhaving

Het is verboden om in strijd met de verordening woningen te onttrekken aan de doelgroep c.q. de instandhoudingstermijnen als genoemd in de voorgaande artikelen te door kruisen.

Artikel 12 Hardheidsclausule

1. Het college van burgemeester en wethouders kan alleen in specifieke gevallen, waar mensen financieel in de knel komen te zitten, 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.
2. Mocht dit besluit, om één van de artikelen van deze verordening buiten toepassing te laten, betrekking hebben op het bijzondere geval dat door marktontwikkelingen de doorstroming voor individuele kopers van een sociale koopwoning onmogelijk wordt, en het college derhalve besluit om af te wijken van de maximale verkoopprijs van zo'n woning, dan zal deze afwijking in het openbaar gecommuniceerd worden, zodat vergelijkbare gevallen gebruik kunnen maken van eenzelfde regeling.

Artikel 13 Overgangsbepaling

Deze verordening is van toepassing op woningbouwontwikkelingen waarvoor op de datum van inwerkingtreding van deze verordening nog geen intentieovereenkomst, samenwerkingsovereenkomst of anterieure overeenkomst is ondertekend.

Artikel 14 Intrekking oude verordening

De Verordening middenhuurwoningen Gouda wordt ingetrokken.

Artikel 15 Inwerkingtreding

Deze verordening treedt in werking op de dag volgend na de dag van bekendmaking.

Artikel 16 Citeertitel

Deze verordening wordt aangehaald als: Doelgroepenverordening Gouda

Aldus besloten in de openbare vergadering van de gemeenteraad van Gouda op 13 december 2023.

De raad van de gemeente voornoemd,

griffier

mr. drs. E.J. Karman-Moerman

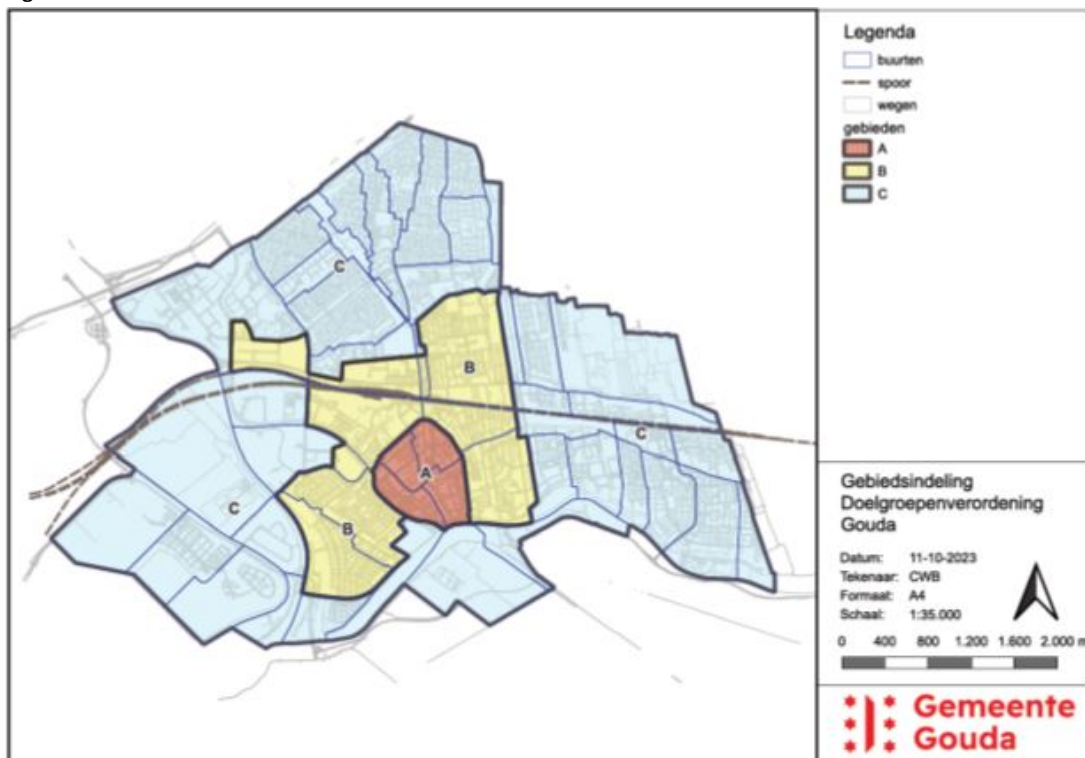
voorzitter

mr. drs. P. Verhoeve

Bijlage

Gebiedsindeling Doelgroepenverordening Gouda

De minimale oppervlakte die op basis van artikel 8 in de doelgroepenverordening Gouda geldt voor een bouwplan met sociale huurwoningen, middenhuurwoningen en sociale koopwoningen en is afhankelijk van het gebied waarin het plan is gelegen. De indeling in gebieden is aangegeven in de volgende figuur.



Toelichting

Aanleiding en doel

We willen dat Gouda een stad is waar iedereen aangenaam kan wonen. Voor lage en middeninkomens gaat dit niet vanzelf. We willen de beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit van woningen voor hen dan ook beter borgen.

Op basis van de Goudse Woon(zorg)visie 2030 sturen we bij nieuwe woningbouwplannen en transformatie al op een differentiatie van tenminste 33% sociale huurwoningen en 20% gereguleerde middenhuurwoningen en sociale koopwoningen. Met deze doelgroepenverordening maken we dit juridisch afdwingbaar en zorgen we ervoor dat de woningen gedurende langere tijd terecht komen bij de gewenste inkomensgroepen en een minimale gebruiksoppervlakte (GBO) en aantal verblijfsruimten hebben. De doelgroepenverordening is een uitbreiding op en komt in de plaats van de Verordening middenhuurwoningen Gouda.

Wro en Bro

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) biedt gemeenten de mogelijkheid om in bestemmingsplannen te eisen dan wel om in anterieure overeenkomsten vast te leggen dat in nieuwbouwtwikkelingen of bij transformatie van vastgoed een percentage van bepaalde prijscategorieën woningen wordt gerealiseerd, waaronder sociale huur, middenhuurwoningen en sociale koop. Deze categorieën zijn vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Vervolgens kan de gemeenteraad de categorieën, de instandhoudingstermijnen, de doelgroepen die in aanmerking komen voor voornoemde categorieën woningen en minimale kwaliteitseisen (GBO, verblijfsruimten) in een doelgroepenverordening vastleggen. Om de bepalingen uit de Doelgroepenverordening toe te passen moet in het betreffende bestemmingsplan en/of het bijbehorend exploitatieplan verwezen worden naar de Doelgroepenverordening. Alleen dan hebben de bepalingen werkingkracht. De verordening is alleen van kracht voor nieuw vast te stellen bestemmingsplannen en geldt niet met terugwerkende kracht voor al eerder vastgestelde bestemmingsplannen.

Individuele toewijzing

De verordening regelt niet de toewijzing van de woningen, waarop deze verordening betrekking heeft, aan individuele huishoudens. De individuele toewijzing van sociale huurwoningen vindt plaats op basis van de Huisvestingsverordening Gouda 2023 en in overeenstemming met de regels zoals vastgelegd in de Woningwet. De huisvestingsverordening bevat bepalingen over de woonruimteverdeling. Dit is sinds de inwerkingtreding van de Wet maatregelen middenhuur ook mogelijk voor middenhuurwoningen. Voor de toewijzing van de sociale koopwoningen en middenhuurwoningen worden nu (privaatrechtelijke) afspraken gemaakt met de ontwikkelaars van de woningen. Het ministerie heeft een nieuwe Huisvestingswet aangekondigd, waardoor het, uitgaande van de conceptwetgeving, straks ook mogelijk wordt op basis van de huisvestingsverordening en met een vergunningsplicht sociale koopwoningen gericht toe te wijzen. Tot dat moment bepaalt deze verordening voor welke doelgroep deze woningbouwcategorie bestemd is.

Voorgenomen wetgeving Rijk

Op het moment van vaststellen van deze verordening is een tweetal landelijke wetsvoorstellen in ontwikkeling die deze doelgroepenverordening raken. Het betreft het Wetsvoorstel regie op de volkshuisvesting en het Wetsvoorstel betaalbare huur. Naar verwachting treden deze wetsvoorstellen per 1 januari 2025 in werking. Volgens de ons thans bekende informatie dient deze doelgroepenverordening bij inwerkingtreding van genoemde wetsvoorstellen weer aangepast te worden. Dit heeft onder andere te maken met het wijzigen van terminologie en het vergroten van het gereguleerde deel van de huurwoningmarkt. Er is op dit moment echter nog geen zekerheid over de daadwerkelijke inwerkingtreding van genoemde wetsvoorstellen en of de redactie van de wetsvoorstellen intact blijft.

Invoering Omgevingswet

De invoering van de Omgevingswet is voorzien per 1 januari 2024. Een doelgroepenverordening op basis van het Besluit ruimtelijke ordening blijft gelden na inwerkingtreding van de Omgevingswet. Zie artikel 8.2.15a van het Invoeringsbesluit Omgevingswet, te vinden in het Verzamelbesluit Omgevingswet. Hij houdt op te gelden op het moment dat de overgangsfase van het omgevingsplan is afgelopen. Dan moet de gemeente dus ook de doelgroepenverordening in het omgevingsplan hebben verwerkt. Gemeenten krijgen tot 1 januari 2032 de tijd om de doelgroepenverordening om te zetten naar een nieuw omgevingsplan (de overgangperiode).

Artikelsgewijze toelichting

Artikel 1 Begripsbepalingen

Bij de definitie van verschillende begrippen wordt aangesloten bij hetgeen de wetgever daarover heeft bepaald.

- 'DAEB-norm': Diensten van Algemeen Economisch Belang (DAEB) zijn de in de Woningwet omschreven sociale diensten van woningbouwcorporaties: bouw, verhuur en beheer van sociale huurwoningen, bepaald maatschappelijk vastgoed en specifieke diensten voor de leefbaarheid. De Woningwet bepaalt dat corporaties hun DAEB-activiteiten vooral moeten richten op sociale doelgroepen, waaronder een inkomensgroep tot aan de genoemde grens.
- De definitie van het begrip 'huishouden' is identiek aan de definitie van huishouden in het Paraplubestemmingsplan wonen Gouda 2022.
- Omwille van de leesbaarheid van deze verordening wordt het begrip 'middenhuurwoning' gehanteerd voor het begrip 'geliberaliseerde woning voor middenhuur', zoals toegepast in het Bro. Middenhuurwoningen vallen in de vrije sector (met een huurprijs boven de liberalisatiegrens).
- In plaats van de term 'bereikbare koop' in de Woon(Zorg)visie 2030, hanteert de gemeente in deze verordening de term 'sociale koop'. Hiermee sluit de gemeente aan bij de definitie in de Bro en het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet. Dezelfde categorie woningen wordt bedoeld.

Artikel 2 Huurprijzen sociale huurwoningen

Lid 1.

Voor sociale huurwoningen mag een huurprijs tot de liberalisatiegrens als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag, worden gevraagd (€ 808,06, prijspeil 2023). De prijs/kwaliteitverhouding van sociale huurwoningen wordt geregeld door het Woningwaarderingstelsel (WWS), bedoeld in artikel 5 van het Besluit Huurprijzen Woonruimte. Het WWS borgt een redelijke huurprijs in verhouding tot de kwaliteit van de woning.

Lid 2.

In de 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 huurverhogingen die de verhuurder doorvoert, mogen er dus niet toe leiden dat de huurprijs tijdens de instandhoudingstermijn hoger wordt dan de maximale aanvangshuurprijs die in enig jaar geldt. Deze verordening regelt daarentegen niet de hoogte van de jaarlijks huurverhoging die de verhuurder aan de huurders oplegt. Dit geldt ook voor deze bepaling in artikel 3 lid 3 voor de huurprijzen van de middenhuurwoningen.

Artikel 3 Huurprijzen middenhuurwoningen

Lid 1.

De minimale huurprijs voor een middenhuurwoning is gelijk gesteld aan de maximale huurprijs voor sociale huurwoningen om een gat te voorkomen tussen de sociale huursector en middenhuursector.

Lid 2.

De huurprijsgrenzen en bijbehorende gebruiksoppervlakten zijn overgenomen uit de Verordening Middenhuurwoningen Gouda, waarbij een technische wijziging is doorgevoerd door aansluiting te zoeken op de het bedrag bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag – de DAEB-grens.

Lid 3.

Zie in de Toelichting onder artikel 2 lid 3.

Lid 4.

Bij inwerkingtreding van de Wet Betaalbare Huren zullen de in het tweede lid bedoelde maximale aanvangshuurprijzen komen te vervallen. Op dat moment wordt een maximale aanvangshuurprijs aangehouden zoals opgenomen in die Rijkswetgeving. In het wetsvoorstel is uitgegaan van regulering van huurwoningen tot en met 186 WWS-punten.

Artikel 4 Prijsgrenzen sociale koopwoningen

Lid 1.

Vanwege de beoogde doelgroep met een inkomen van 1,0 – 1,8 keer de inkomensgrens als bedoeld in artikel 48, eerste lid van de Woningwet (DAEB-norm) (€ 87.525, prijspeil 2023), is de maximale koopprijs vrij-op-naam van een sociale koopwoning gelijk gesteld aan de betaalbaarheidsgrens op € 390.000,- (prijspeil 2024) bedoeld in het programma Woningbouw van de minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening en de Regionale Realisatie Agenda Midden-Holland (€ 355.000, prijspeil 2023). Tot op heden werd de grens voor de Nationale Hypotheekgarantie (NHG) door het Rijk (en veel gemeenten) ook gehanteerd als betaalbaarheidsgrens voor de sociale koopsector. Het Rijk stopt sinds 2023 met deze koppeling en gaat een aparte betaalbaarheidsgrens hanteren. Die blijft in 2024 op € 390.000 staan, omdat de NHG-grens in verband met de ontwikkeling van de huizenprijzen dit jaar omhoog gaat naar € 435.000.

Met Artikel 8 lid 3 moedigen we marktpartijen aan om sociale koopwoningen te ontwikkelen met verschillende gebruiksoppervlakten (GBO). De aanname is dat marktpartijen voor woningen met een groter GBO een koopprijs zullen vragen dichterbij de betaalbaarheidsgrens, dan voor woningen met een kleiner GBO. Daarom reguleren we de prijs/kwaliteit van sociale koopwoningen niet.

Artikel 5 Doelgroep sociale huurwoning

Behoeft geen toelichting.

Artikel 6 Doelgroep middenhuurwoning

Lid 1.

Een inkomen van 1,0 – 1,8 keer de DAEB-norm is overgenomen uit de Verordening Middenhuur Gouda. 1,8 maal de DAEB-norm is € 87.525 (prijspeil 2023).

Artikel 7 Doelgroep sociale koopwoning

Lid 1.

De doelgroep voor sociale koopwoningen is gelijk aan die voor middenhuurwoningen. Bij het vaststellen van de inkomensnormen is rekening gehouden met wat een middeninkomen aan hypotheek kan krijgen. Middeninkomens zijn op basis van het MG-circulaire huurprijsbeleid 2023 inkomens tussen de € 48.625 en ca. € 77.000. Middeninkomens zijn vooral aangewezen op middenhuur en sociale koop tot de in artikel 4 lid 1 van deze verordening bedoelde betaalbaarheidsgrens.

Het ministerie werkt ondertussen aan de nieuwe Huisvestingswet. In de conceptwet krijgen gemeenten de mogelijkheid om straks de helft van de woningen tot de NHG-grens toe te wijzen aan lokale inwoners (waaronder bijv. vitale beroepsgroepen). Dit is nu nog niet mogelijk, waardoor de verordening zonder deze nieuwe wetgeving de lokale toewijzing van sociale koopwoningen juridisch nog niet mogelijk maakt. Onder de huidige verordening definiëren we de doelgroep op basis van een maximaal huishoudinkomen en gelden er consequenties indien daar niet aan wordt voldaan (zie artikel 10, 11 en 12).

Artikel 8 Oppervlakte

Voor de minimale gebruiksoppervlakten (GBO) van sociale huurwoningen, middenhuurwoningen en sociale koopwoningen wordt de gebiedsindeling in de Verordening Middenhuur Gouda overgenomen (zie de bijlage) met één technische wijziging: gezien de locatie nabij het station is het gebied rondom de Winterdijk (voormalig gebied C) toegevoegd aan gebied B. Gebied A betreft het gebied binnen de

singels. In gebied B ligt het intercity station op maximaal 1200 meter afstand (10 minuten fietsen of 15 minuten lopen; conform Verkeerscirculatieplan Gouda) en/of betreft het een vooroorlogse wijk met kleinschalige woningen. Gebied A en B lenen zich goed voor kleinere appartementen. Gebied C betreft overig Gouda, waarbij er meer ruimte is voor grotere woningen. Ter differentiatie van de woningvoorraad en passend in de omgeving mag in gebied A compacter worden gebouwd dan in gebied B. In gebied B mag compacter worden gebouwd dan in gebied C. In gebied C stellen we hogere eisen aan de GBO's van middenhuurwoningen en sociale koopwoningen dan aan sociale huurwoningen omdat dit ruimtelijk kan en met als doel differentiatie aan te brengen in het kwaliteitsaanbod in deze sectoren in de stad.

Uitgangspunt van de gemeente is dat een GBO tussen 40 - 60 m² neerkomt op een woning met 1 of 2 verblijfsruimten (studio of 1 slaapkamer) en een GBO van ten minste 60 m² neerkomt op een woning met tenminste 3 verblijfsruimten (2 slaapkamers).

De grootste groep woningzoekenden in de sociale huur, middenhuur en sociale koop bestaat uit één- of tweepersoonshuishoudens. Daarom zetten we in alle segmenten in op voornamelijk woningen met tenminste een GBO van 60 m² en 3 of meer verblijfsruimten (tenminste een 3-kamerwoning) en in het meer stedelijke gebied B ook maximaal 25% woningen met tenminste een GBO van 40 m². In gebied C stelt de gemeente voor sociale huur dezelfde norm als in gebied B. Zo zorgen we dat ook hier sociale huurwoningen gebouwd kunnen worden voor éénpersoonshuishoudens. In gebied C vragen we om tenminste 25% van de middenhuurwoningen en sociale koopwoningen wat ruimere te ontwikkelen met tenminste een GBO van 80 m² en 3 verblijfsruimten. De mix van woningen van tenminste 35 m² in het centrum, 40 m² en 60 m² in stedelijker gebied en 40, 60 m² en 80 m² in de overige gebieden zorgt voor een gedifferentieerd aanbod voor de doelgroepen.

We maken geen onderscheid tussen eengezinswoning of meergezinswoning. Wanneer eengezinswoningen gewenst zijn, kan de gemeente hier in de anterieure overeenkomst op aansturen. Een minimale oppervlakte stellen voor eengezinswoningen is in de praktijk niet nodig.

Artikel 9 Instandhoudingstermijn

De grondslag van de instandhoudingstermijnen en het vastleggen hiervan in een doelgroepenverordening zijn vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Daarin worden ten minste en ten hoogste jaartallen aangegeven, te weten; Sociale huurwoningen en middenhuurwoningen; instandhoudingstermijn is ten minste 10 jaar. Sociale koopwoningen; instandhoudingstermijn is ten minste 1 jaar en ten hoogste 10 jaar.

Lid 1 en 2.

Als er geen exploitatietermijn is vastgelegd kan een huurwoning bij mutatie naar een duurder huursegment worden getild en is dan niet meer beschikbaar voor de beoogde doelgroep. Dit geldt voor sociale en middenhuurwoningen indien deze door een marktpartij worden gerealiseerd. Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) schrijft een instandhoudingstermijn voor van tenminste 10 jaar voor sociale en middenhuurwoningen. De instandhoudingstermijn worden respectievelijk vastgesteld op 25 jaar en 15 jaar.

Lid 3.

De (opvolgende) grondeigenaar moet de woning gedurende de instandhoudingstermijn beschikbaar houden voor de doelgroep. Het Bro schrijft een instandhoudingstermijn van minimaal 1 en maximaal 10 jaar voor sociale koopwoningen. Gelet op de wens om te komen tot een evenwichtige en duurzame balans in de woningmarkt, wordt in deze verordening de instandhoudingstermijn voor sociale koopwoningen gesteld op 10 jaar na de eerste ingebruikname. Voor de maximale termijn is gekozen om te waarborgen dat sociale koopwoningen zo lang mogelijk voor de beoogde doelgroepen beschikbaar zijn. Indien de woningen binnen de termijn van 10 jaar worden onttrokken aan de opgelegde categorie, wordt in strijd gehandeld met deze verordening dan wel het bestemmingsplan waarin deze regeling is opgenomen.

Artikel 10 Rapportageplicht

Om toezicht te kunnen houden op de naleving van het bepaalde in deze verordening is een rapportageplicht opgenomen. Toegelaten instellingen als bedoeld in artikel 19, eerste lid van de Woningwet, brengen reeds schriftelijk verslag uit over hun verhuurbeleid in het kader van hun informatieplicht op grond van de Woningwet. Zij zijn daarom vrijgesteld van deze rapportageplicht. Voor overige verhuurders van sociale en middenhuurwoningen en verkopers van sociale koopwoningen geldt een rapportageplicht. Voor kopers geldt dat medewerking hieraan is verplicht. De rapportageplicht voor verhuurders keert jaarlijks terug, zodat gecontroleerd kan worden of eventuele nieuwe huurovereenkomsten voldoen aan de doelgroepenverordening. De verkoper van een sociale koopwoning dient middels de rapportageplicht aan te tonen dat de sociale koopwoning wordt verkocht aan een huishouden met een maximaal inkomen als bedoeld in deze verordening en wordt verkocht voor de maximaal toegestane verkoopprijs als bedoeld in deze verordening. De rapportage moet worden gedaan, uiterlijk voor het passeren van de leveringsakte. In de koopovereenkomst en de leveringsaktes van de sociale koopwoningen wordt verwezen naar de doelgroepenverordening. Er wordt gekozen voor een rapportage voor eigendomsoverdracht, zodat

de notaris partijen voorafgaande aan de eigendomsoverdracht op deze verordening kan wijzen en de overdracht kan uitstellen totdat koper en verkoper aan de rapportageplicht hebben voldaan. Door middel van de rapportageplicht kan gecontroleerd worden of de woningen zijn toegewezen aan de juiste doelgroep. De rapportageplicht geldt alleen gedurende de instandhoudingstermijn. Door middel van het werken met een digitaal formulier wordt de rapportage eenduidig en de rapportageplicht zo laagdrempelig mogelijk gemaakt. De rapportageplicht maakt tevens het effect van de doelgroepenverordening inzichtelijk en maakt monitoring mogelijk. Om de rapportageplicht te kunnen handhaven is er een strafbepaling opgenomen in de verordening. De raad mag geen zwaardere financiële strafbepaling stellen dan een geldboete van de tweede categorie.

Artikel 11 Handhaving

Indien 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. Als een huurwoning gedurende de instandhoudingstermijn bijvoorbeeld wordt verkocht of voor een te hoge huur wordt verhuurd, dan kan de gemeente handhavend optreden op grond van de toezichthoudende bevoegdheden in de Algemene wet bestuursrecht. Bijvoorbeeld door het opleggen van een last onder dwangsom. Door instelling van de rapportageplicht (artikel 10) kan worden achterhaald of er wordt voldaan aan de doelgroepenverordening. Inwoners kunnen ook zelf een rapportage doen indien zij vermoeden dat hun woning in strijd met de doelgroepenverordening wordt verhuurd of verkocht.

Artikel 12 Hardheidsclausule

Het 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. Dat de verordening op zich genomen nadelig kan uitvallen voor een ontwikkelende partij of verhuurder is geen reden voor toepassing van de hardheidsclausule.

Artikel 13 Overgangsbepaling

Behoeft geen toelichting.

Artikel 14 Intrekking oude verordening

De doelgroepenverordening is een uitbreiding en komt in de plaats van de Verordening middenhuurwoningen Gouda.

Artikel 15 Inwerkingtreding

Behoeft geen toelichting.

Artikel 16 Citeertitel

Behoeft geen toelichting.