

Verordening doelgroepen sociale woningbouw en middenhuur gemeente Nunspeet 2023

De raad van de gemeente Nunspeet,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van d.d. 14 -11 - 2023;

gelet op het bepaalde in artikel 147 en 149 van de Gemeentewet en op artikel 1.1.1, eerste lid 1 van het Besluit ruimtelijke ordening;

overwegende dat de gemeente Nunspeet voor de verruiming van de kooprijsgrens van sociale koop gebruik maakt van het experiment bestemmingscategorie sociale koopwoningen en de verwijzing maakt in deze verordening naar artikel 7 ad, eerste lid van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet,

BESLUIT:

- De "Verordening doelgroepen woningbouw gemeente Nunspeet 2021" in te trekken.
- De "Verordening doelgroepen sociale woningbouw en middenhuur gemeente Nunspeet 2023" vast te stellen.

Artikel 1 Begripsbepalingen

In deze verordening en de daarop berustende bepalingen wordt verstaan onder:

- a. Aanvangshuurprijs: huurprijs bij de ingangsdatum van een huurovereenkomst;
- b. College: college van burgemeester en wethouders van de gemeente Nunspeet;
- c. DAEB-norm (Diensten van Algemeen Economisch Belang): de inkomensgrens bedoeld in artikel 48, eerste lid van de Woningwet;
- d. Eerste ingebruikname: datum waarop de woning na bouwoplevering op grond van de huur- of koopovereenkomst aan de huurder of koper ter beschikking wordt gesteld;
- e. Geliberaliseerde woning voor middenhuur: huurwoning als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, onder j van het Besluit ruimtelijke ordening;
- f. 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;
- g. Huurprijs: prijs die bij huur per maand is verschuldigd voor het enkele gebruik van een woning;
- h. Inkomen: verzamelinkomen van de tot het huishouden behorende personen op basis van de Wet inkomstenbelasting 2001 of, wanneer geen inkomstenbelasting wordt geheven, het belastbare loon volgens de Wet op de loonbelasting 1964;
- i. Instandhoudingstermijn: de termijn gedurende welke een sociale huurwoning, een geliberaliseerde woning voor middenhuur of een sociale koopwoning gerekend vanaf het moment van eerste ingebruikname voor de aangewezen doelgroep behouden moeten blijven;
- j. Liberalisatiegrens: bedrag als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag;
- k. Peiljaar: het kalenderjaar voorafgaand aan de datum waarop de verkoop en/of inschrijfprocedure voor de desbetreffende woning is gestart;
- l. Sociale huurwoning: huurwoning als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, onder d van het Besluit ruimtelijke ordening;
- m. Sociale koopwoning: koopwoning als bedoeld als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, onder e van het Besluit ruimtelijke ordening juncto artikel 7ad, eerste lid, van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet;
- n. Sociale koopwoning laag: een sociale koopwoning met een koopprijs tot € 215.000,- (V.O.N.);
- o. Sociale koopwoning midden: een sociale koopwoning met een koopprijs tot € 265.000,- (V.O.N.);
- p. Sociale koopwoning hoog: een sociale koopwoning met een koopprijs tot € 355.000,- (V.O.N.);
- q. 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;
- r. V.O.N. (Vrij-op-naamprijs): verkoopprijs van een compleet uitgeruste woning voorzien van badkamer en keuken notariskosten voor leveringsakte, de kadastrale kosten van registratie, eventuele kadastrale splitsingskosten en uitmetingskosten, gemeentelijke leges voor vergunningen, verzekerings-

premies tijdens de bouw, premies voor garantiefondsen, aanlegkosten voor nutsvoorzieningen, aansluitkosten riool en inclusief de wettelijk verschuldigde omzetbelasting.

- s. Woning: zelfstandige woonruimte
- t. Zelfstandige woonruimte: woonruimte welke een eigen toegang heeft en welke door een huishouden kan worden bewoond zonder dat dit huishouden daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte;

Artikel 2 Huurprijsgrenzen

1. De aanvangshuurprijs voor sociale huurwoning ligt onder de grens als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag.
2. De aanvangshuurprijs voor geliberaliseerde woning voor middenhuur bedraagt tenminste een bedrag gelegen boven de liberalisatiegrens en ten hoogste € 1000 per maand;
3. De in het tweede lid bedoelde maximale aanvangshuur wordt jaarlijks per 1 januari geïndexeerd overeenkomstig de consumentenprijsindex van het Centraal Bureau voor de Statistiek + 1 procentpunt, tenzij wet- en regelgeving anders bepaalt.

Artikel 3 Koopprijsgrenzen

1. De koopprijs vrij op naam voor een sociale koopwoning bedraagt:
 - a. voor sociale koopwoning laag een koopprijs tot € 215.000,- (V.O.N.) en
 - b. voor sociale koopwoning midden een koopprijs tot € 265.000,- (V.O.N.) en
 - c. voor sociale koopwoning hoog een koopprijs tot € 355.000,-(V.O.N.).

Artikel 4 Doelgroepen

1. Als doelgroep voor een sociale huurwoningen wordt een huishouden bedoeld met ten hoogste een inkomen als bedoeld in artikel 48, eerste lid van de Woningwet, aangemerkt.
2. Als doelgroep voor een geliberaliseerde woning voor middenhuur wordt een huishouden bedoeld met een inkomen tot een maximaal 1,5 keer de DAEB-norm.
3. Als doelgroep voor een sociale koopwoning wordt een huishouden bedoeld met:
 - a. voor een sociale koopwoning laag een inkomen ten hoogste als bedoeld in artikel 48, eerste lid van de Woningwet,
 - b. voor een sociale koopwoning midden een inkomen tot maximaal € 61.000,-
 - c. voor een sociale koopwoning hoog een inkomen tot maximaal € 75.000,-
4. Voor het bepalen van de hoogte van het inkomen als bedoeld in lid 1 tot en met 3 van dit artikel wordt gekeken naar het inkomen in het peiljaar.
5. De in het derde lid onder b en c bedoelde maximale inkomens worden jaarlijks per 1 januari geïndexeerd overeenkomstig de cao-loonindex van het Centraal Bureau voor de Statistiek.

Artikel 5 Instandhouding

1. Een sociale huurwoning dient gedurende een termijn van ten minste 25 jaar na eerste ingebruikname voor de doelgroep beschikbaar te blijven.
2. Een geliberaliseerde woning voor middenhuur dient gedurende een termijn van ten minste 15 jaar na eerste ingebruikname voor de doelgroep beschikbaar te blijven.
3. Een sociale koopwoningen laag en een sociale koopwoning midden dienen gedurende een termijn van ten hoogste 10 jaar na eerste ingebruikname voor de doelgroep beschikbaar te blijven.
4. Een sociale koopwoningen hoogste dient 5 jaar na eerste ingebruikname voor de doelgroep beschikbaar te blijven.

Artikel 6 Informatieplicht

1. Door of namens de eigenaar dient voor de verhuur van een sociale huurwoning of geliberaliseerde woning voor middenhuur jaarlijks voor 1 mei een overzicht van de huur te worden overgelegd aan het college van burgemeester en wethouders, gedurende de instandhoudingstermijn.
2. De verkoop en doorverkoop van een sociale koopwoning als bedoeld in artikel 1 onder k van deze verordening dient gedurende de in artikel 5 van deze verordening gestelde instandhoudingstermijn, door of namens verkoper uiterlijk binnen 4 weken na ondertekening van de koopovereenkomst schriftelijk te worden gemeld bij burgemeester en wethouders.

Artikel 7 Hardheidsclausule

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd in geval waarin de toepassing van artikel 4 van deze verordening naar hun oordeel tot een bijzondere hardheid leidt, af te wijken van deze verordening.

Artikel 8 Intrekking Verordening doelgroepen woningbouw gemeente Nunspeet 2021

Met de inwerkingtreding van de “Verordening doelgroepen sociale woningbouw en middenhuur gemeente Nunspeet 2023” wordt de “Verordening doelgroepen woningbouw gemeente Nunspeet 2021” vastgesteld op 16 december 2021 ingetrokken.

Artikel 9 Citeertitel

Deze verordening kan worden aangehaald als “Verordening doelgroepen sociale woningbouw en middenhuur gemeente Nunspeet 2023”.

Artikel 10 Inwerkingtreding

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

Aldus vastgesteld door de gemeenteraad van Nunspeet in de openbare vergadering van 21 december 2023.

*J. van den Broek
Griffier*

*C.J.W. Blom
Voorzitter*

Toelichting ‘Verordening doelgroepen woningbouw en middenhuur gemeente Nunspeet 2023’

(deze toelichting maakt integraal onderdeel uit van de verordening)

Aanleiding

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) biedt gemeenten de mogelijkheid om per deelgebied 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 (ook wel: “middeldure huur”).

Vervolgens kan de gemeenteraad de doelgroepen die in aanmerking komen voor voornoemde categorieën woningen in een verordening vastleggen. De verordening vormt daarmee de juridische basis voor het doorvoeren van gemeentelijk woonbeleid in bestemmingsplannen. Deze verordening ziet uitsluitend toe op nieuwbouw van woningen. Om de verordening toe te passen moet dit in het betreffende bestemmingsplan en/of in het bijbehorende exploitatieplan vastgelegd worden.

Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet zal het Bro komen te vervallen. De bepalingen zoals die nu in het Bro zijn opgenomen worden opgenomen in het Besluit kwaliteit leefomgeving. Voor de definitie van een sociale koopwoning wordt aansluiting gezocht bij de kostengrens van de Nationale Hypotheek Garantie (NHG). Daarmee is de maximale koopprijs vrij op naam van een sociale koopwoning verhoogd van € 200.000 naar € 405.000 (prijspeil 2023).

Gemeenten kunnen op basis van artikel 7ad van Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet deelnemen het aan het experiment sociale koop. Dit experiment, op basis van artikel 7ad van Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet, geeft gemeenten ruimte voor het bepalen van de grenzen voor sociale koop en deze grenzen afstemmen op de lokale situatie op de woningmarkt.

De gemeente Nunspeet heeft deze status aangevraagd omdat met de NHG grens zijnde te toekomstige grens voor sociale koop onvoldoende gestuurd kan worden op de categorie betaalbare woningen. De gemeente Nunspeet is meegenomen in de vierentwintigste tranche van de Regeling uitvoering Crisis- en herstelwet die is gepubliceerd op 11 september 2023 in de Staatscourant (Stcr. 2023, 24504) wat inhoudt dat de gemeente vanaf 12 september 2023 gebruik kan maken van de experimentregeling.

Voor de toepassing van de het experiment sociale koop is voor de indeling van de categorie sociale koop aansluiting is gezocht bij de Woonvisie Goed Wonen in Nunspeet 2020 - 2025. Daarnaast is voor het bepalen van de woningbouw categorieën sociale koop gekeken naar de afspraken die zijn gemaakt in de regionale woondeal Noord Veluwe waarin de verschillende overheden, het Rijk, de provincie en gemeenten de bouw van 900.000 tot 2030 zien als een gezamenlijke opgave. In deze

woondeal is opgenomen dat ten minste twee derde van deze nieuwbouwwoningen betaalbaar zijn (€355.000).

De afspraken uit deze woondeals komen onder andere terecht in de Wet versterking regie volkshuisvesting waar op dit moment door het ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening aan wordt gewerkt.

In de voorliggende verordening definieert de gemeente Nunspeet de doelgroepen voor sociale huur- en koopwoningen en geliberaliseerde woning voor middenhuur door inkomensgrenzen vast te stellen.

Doelstelling en reikwijdte

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 verordening worden daarom zowel de sociale (ook wel "goedkope") categorieën woonruimte als de middeldure (ook wel "betaalbare") categorieën woonruimte opgenomen.

De doelstelling van de verordening is driedelig en is weergegeven in onderstaand schema:

Artikel	Verordening doelgroepen woningbouw en middenhuur Nunspeet 2023	Doelstelling
2,2	De woningbouwcategorieën sociale huur, geliberaliseerde woning voor middenhuur 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 genoemde woningbouwcategorieën	Ervoor zorgen dat sociale en betaalbare huurwoningen voor langere tijd beschikbaar blijven voor de doelgroep.

Artikelsgewijze toelichting

Artikel 1 Begripsbepaling

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

Lid r. Voor de definitie "vrij-op-naamprijs" is aansluiting gezocht bij de uitvoeringsnota Grondprijsbeleid waarin wordt omschreven wat het begrip vrij op naam inhoudt en welke kosten inbegrepen zijn bij deze prijs. 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 verordening.

Artikel 2 Huurprijsgrenzen

In artikel 2 wordt de huurprijs voor een sociale huurwoning en de huurprijs voor een geliberaliseerde woning voor middenhuur 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;

Dit artikel omschrijft de huurprijsgrenzen van een sociale huurwoning. De geldende wetgeving voor de sociale huursector wordt aangehouden.

Voor de geliberaliseerde woning voor middenhuur wordt qua ondergrens aangesloten bij de maximale huur voor de sociale huursector. Hierdoor ontstaat er geen 'gat' tussen deze twee sectoren.

Bij het bepalen van de minimale huurprijs voor een middeldure huurwoning is aansluiting gezocht bij de Woonvisie Goed Wonen in Nunspeet 2020 - 2025.

Het ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening werkt aan wetgeving (nieuwe Huisvestingswet c.q. de Wet Regulering Middenhuur), waarmee de grens van de huurprijsbescherming op basis van het woningwaarderingstelsel (WWS) waarschijnlijk komt te liggen bij 187 punten. Dat betekent dat vanaf 2024 bij het afsluiten van een nieuw huurcontract de meeste huurwoningen onder de €1.100,-

gaan kosten. Het bedrag dat nu voor Nunspeet wordt opgenomen is naast dat er aansluiting is gezocht bij de woonvisie in lijn met de voorgenomen wetgeving.

De indexering van de maximale aanvangshuurprijsgrenzen voor de geliberaliseerde woning voor middenhuur is een gemeentelijke beleidskeuze. Er is gekozen voor een jaarlijkse indexering van de maximale aanvangshuurprijs op basis van de consumentenprijsindex (CPI) van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CPI) + 1 procentpunt.

Voor middenhuur is naast de aanvangshuur ook een maximale huurprijsverhoging geregeld, zodat de middenhuurwoningen niet alleen betaalbaar zijn bij sluiten huurovereenkomst, maar ook gedurende de instandhoudingstermijn betaalbaar blijven voor de doelgroep.

Artikel 3 Koopprijsgrenzen

In artikel 3 worden de categorieën sociale koop gedefinieerd in termen van sociale koop laag, midden en sociale koop hoog vrij op naam (VON). De categorie sociale koop is in het Bro gedefinieerd als een koopwoning met een koopprijs vrij op naam van ten hoogste € 200.000. Deze prijsgrens is inmiddels meerdere jaren in het Bro opgenomen en werd nooit geïndexeerd.

Zoals benoemd wordt voor het hanteren van de koopprijsgrenzen gebruikt gemaakt van het experimenten sociale koop op basis van artikel 7ad van Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet.

Voor het bepalen van de koopprijsgrenzen is voor een sociale koopwoning laag aansluiting gezocht bij het huidige bedrag op basis het Bro, voor een sociale koopwoning midden met de grens voor de startersleningen en voor een koopwoning hoog met de landelijke grens voor betaalbaarheid tot € 355.000,-(2023).

Artikel 4 Doelgroepen

Dit artikel omschrijft de doelgroepen voor nieuw te bouwen sociale huurwoningen en voor middenhuur woningen. 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 € 48.625,-(prijspeil 2023). De inkomensgrens voor de doelgroep voor geliberaliseerde woningen voor middenhuur ligt op maximaal 1,5 keer de DAEB-norm, € 72.000,- (prijspeil 2023).

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. De doelgroep voor de geliberaliseerde woningen voor middenhuur is hiervan een afgeleide.

De inkomensgrenzen voor sociale koopwoningen laag tot en met hoog zijn afgeleid van de DAEB norm. Met deze inkomensgrenzen is het in principe mogelijk om met een hypotheek een woning tot de genoemde sociale koop grens te financieren.

In lid 5 van dit artikel bepaald dat de in deze verordening vastgelegde inkomens lid 3 onder b en c jaarlijks worden geïndexeerd aan de hand van cao-loonindex van het CBS.

De inkomensdoelgroep voor de sociale koop laag valt niet onder deze indexering, omdat deze inkomensgrens gelijk is aan maximale inkomensgrens voor sociale huur die door het Rijk wordt vastgesteld.

Artikel 5 Instandhouding

De verhuurder of verkoper moet de woning gedurende een minimale instandhoudingstermijn beschikbaar houden voor de doelgroep. In het eerste lid is de minimale instandhoudings-termijn voor sociale huurwoningen bepaald op 25 jaar. Deze instandhoudingstermijn komt voort uit het wetsvoorstel "Wet versterking regie volkshuisvesting".

In het wetsvoorstel is opgenomen dat bij een nieuwbouwwoning waarvoor op grond van een omgevingsplan, voorschriften bij een omgevingsvergunning voor een omgevingsplan-activiteit of een doelgroepenverordening een instandhoudingstermijn van 25 jaar geldt, of waarvoor die instandhoudingstermijn anderszins is verzekerd.

Voor geliberaliseerde woningen voor middenhuur is bepaald op ten minste 15 jaar na de eerste ingebruikname.

De minimale instandhoudingstermijn voor sociale koopwoning laag en voor sociale koopwoning midden is bepaald op ten hoogste 10 jaar na de eerste ingebruikname De instandhoudingstermijn voor een

sociale koopwoning hoog is gekoppeld aan de zelfbewoningsplicht die wordt opgelegd in koopovereenkomsten

Deze in deze verordening opgenomen instandhoudingstermijnen liggen in lijn met de wettelijke bepalingen hierover. Indien de woningen binnen de vastgestelde instandhoudingstermijnen worden onttrokken aan de opgelegde categorie of worden verkocht aan iemand die niet past binnen de vastgelegde doelgroep wordt in strijd gehandeld met deze verordening.

De gemeente kan handhavend optreden, bijvoorbeeld door het opleggen van een last onder dwangsom.

Artikel 6 Informatieplicht

Om toezicht te kunnen houden op de naleving van het bepaalde in deze verordening is een informatieplicht voor verhuurders opgenomen. Verhuurders van sociale huurwoningen en/of van geliberaliseerde woningen voor middenhuur worden verplicht om jaarlijks een overzicht aan te leveren waarin kan worden nagegaan of de huren binnen de gestelde huurprijsgrenzen vallen en of nieuwe verhuringen aan huishoudens binnen de gestelde doelgroepen hebben plaatsgevonden. Op deze wijze zal de naleving van deze verordening naar verwachting worden vergroot en wordt tevens het gebruik en effect van deze verordening inzichtelijk gemaakt.

Indien woningen binnen de instandhoudingstermijn worden onttrokken aan de opgelegde categorie, wordt in strijd met deze verordening gehandeld. Als een sociale koop woning bijvoorbeeld wordt verkocht aan iemand die niet past binnen de vastgestelde doelgroep dan wel dat een sociale huurwoning of een geliberaliseerde woningen voor middenhuur voor een te hoge huur wordt verhuurd gedurende de instandhoudingstermijn, kan de gemeente daar handhavend tegen optreden.

Artikel 7 Hardheidsclausule

Dit artikel spreekt voor zich.

Artikel 8 Overgangsregeling

Dit artikel spreekt voor zich.

Artikel 9 Citeertitel

Dit artikel spreekt voor zich.

Artikel 10 Inwerkingtreding

Dit artikel spreekt voor zich.