

Doelgroepenverordening Oisterwijk 2023

De Raad van de gemeente Oisterwijk,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 21 november 2023, gelet op:

- de artikelen 147 en 149 van de Gemeentewet;
- artikel 3.1 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening;
- artikelen 1.1.1 en 3.1.2 van het Besluit ruimtelijke ordening;
- Woonzorgvisie Oisterwijk 2022-2027;
- SRBT Woondeal 2022-2030;

besluit:

de doelgroepenverordening Oisterwijk 2023 gewijzigd vast te stellen:

In de doelgroepenverordening Oisterwijk 2023 in artikel 6 Instandhoudingstermijn punt 2 en punt 3 te wijzigen in:

- “2. Sociale koopwoningen moeten gedurende een termijn van tenminste 7 jaren na eerste ingebruikname beschikbaar blijven voor de doelgroep als bedoeld in artikel 2, tweede lid”
- “3. De betaalbare koopwoningen moeten gedurende een termijn tenminste 7 jaar na de eerste ingebruikname beschikbaar blijven voor de doelgroep als bedoeld in artikel 2, derde lid.”

Artikel 1 Begripsbepalingen

Deze verordening verstaat onder:

1. Sociale huurwoning: huurwoning als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid onder d van het Besluit ruimtelijke ordening.
2. Sociale koopwoning: koopwoning als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, onder e van het Besluit ruimtelijke ordening.
3. Middel dure huur woning: huurwoning als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid onder j van het Besluit ruimtelijke ordening.
4. Huishouden: een huishouden, bestaande uit een natuurlijk persoon en zijn niet duurzaam gescheiden echtgenoot of geregistreerd partner, of degene die met hem een gezamenlijke huishouding voert of zal gaan voeren in de te huren of aan te kopen woning, niet zijnde kinderen of pleegkinderen conform artikel 4 Algemene wet inkomensafhankelijke regelingen.
5. DAEB- inkomensgrens: inkomensgrens als bedoeld in artikel 16 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015.
6. Huishoudinkomen: huishoudinkomen als bedoeld in artikel 1, eerste lid, van de Woningwet.
7. Peiljaar: kalenderjaar voorafgaand aan de datum van start bouw van de betreffende woning.
8. Aanvangshuurprijs: de huurprijs bij de start van de huurovereenkomst.
9. Aanvangskoopprijs: de koopprijs bij het sluiten van de koopovereenkomst.
10. Woningcorporatie: toegelaten instelling als bedoeld in artikel 19 van de Woningwet die feitelijk werkzaam is in de gemeente.

Artikel 2 Doelgroepen

1. De doelgroep voor sociale huurwoningen zijn huishoudens met een huishoudinkomen niet hoger dan de DAEB-inkomensnorm.
2. De doelgroep voor sociale koopwoningen in het lage segment bestaat uit huishoudens met een huishoudinkomen tot maximaal 1,5 de DAEB norm. Het college van burgemeester en wethouders kan dit norminkomen jaarlijks aanpassen.
3. De doelgroep voor betaalbare koopwoningen uit bestaat uit huishoudens met een huishoudinkomen tot maximaal € 85.000,- per jaar. Het college van burgemeester en wethouders kan dit norminkomen jaarlijks aanpassen.
4. De doelgroep voor middel dure huur woningen zijn huishoudens met een huishoudinkomen van maximaal 1,5 keer de DAEB-inkomensnorm. Het college van burgemeester en wethouders kan dit norminkomen jaarlijks aanpassen.
5. De doelgroep voor Woonzorgvoorzieningen in de sociale of middel dure huurwoningen zijn die huishoudens die gelet op hun specifieke kenmerken, zoals leeftijd of zorgbehoefte, zoals benoemd in het bestemmingsplan, aangewezen zijn op die specifieke woonzorgvoorziening.

Artikel 3 Huurprijsgrens sociale huurwoningen

1. De aanvangshuurprijs voor sociale huurwoningen bedraagt maximaal het bedrag bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag;
2. De in het eerste lid bedoelde aanvangshuurprijs wordt jaarlijks geïndexeerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 27, eerste lid van de Wet op de huurtoeslag;
3. De hoogte van de aanvangshuurprijs 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 als bedoeld in het eerste lid van dit artikel te blijven.

Artikel 4 Huurprijsgrens middel dure huur woningen

1. De aanvangshuurprijs voor middel dure huur woningen bedraagt tenminste het bedrag bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag en is ten hoogste de huurprijs behorend bij 186 WWS-punten (€ 1.123,13 prijspeil per 1 juli 2023).
2. De in het eerste lid bedoelde minimale aanvangshuurprijs wordt jaarlijks per 1 januari geïndexeerd overeenkomstig het WWS puntenstelsel (woning waarderings-stelsel).
3. De in het eerste lid bedoelde maximale aanvangshuurprijs kan door het college van burgemeester en wethouders worden aangepast als de marktomstandigheden daar aanleiding toe geven;
4. De hoogte van de aanvangshuurprijs van middel dure huur woningen dient gerekend vanaf de datum van eerste verhuur gedurende de instandhoudingstermijn zoals genoemd in artikel 6, derde lid, te blijven vallen binnen de bandbreedte genoemd in het eerste lid van dit artikel.

Artikel 5 Koopprijsgrens en voorwaarden sociale koopwoningen

Een sociale koopwoning kent de volgende segmenten en maximale koopsomgrenzen:

1. Sociale koopwoning tot maximaal € 250.000,- (prijspeil 2024).
2. Betaalbare koopwoning vanaf € 250.000,- tot maximaal € 390.000,- (prijspeil 2024).

De maximale koopprijs wordt jaarlijks aangepast aan de door het Rijk jaarlijks vastgestelde betaalbaarheidsgrens.

Voorwaarden voor een sociale koopwoning zijn:

1. De sociale koopwoning betreft een volwaardige woning, inclusief keuken en sanitair, met minimaal de basiseisen voor duurzaamheid volgens het Bouwbesluit.
2. De sociale koopwoning dient gerekend vanaf de datum van eerste verkoop gedurende de instandhoudingstermijn zoals genoemd in artikel 6, tweede lid, voor de doelgroep als sociale koopwoning beschikbaar te blijven.
3. De koper van een sociale koopwoning dient de sociale koopwoning zelf te gaan bewonen.

Artikel 6 Instandhoudingstermijn

1. Sociale huurwoningen moeten gedurende een termijn van ten minste 25 jaren na eerste ingebruikname beschikbaar blijven voor de doelgroep als bedoeld in artikel 2, eerste lid.
2. Sociale koopwoningen moeten gedurende een termijn van tenminste 7 jaren na eerste ingebruikname beschikbaar blijven voor de doelgroep als bedoeld in artikel 2, tweede lid.
3. De betaalbare koopwoningen moeten gedurende een termijn tenminste 7 jaar na de eerste ingebruikname beschikbaar blijven voor de doelgroep als bedoeld in artikel 2, derde lid.
3. Middeldure huurwoningen moeten gedurende een termijn van ten minste 15 jaren na eerste ingebruikname beschikbaar blijven voor de doelgroep als bedoeld in artikel 2, derde lid.
4. Woonzorgvoorzieningen dienden gedurende een termijn van ten minste 25 jaren na eerste ingebruikname, voor de doelgroep als woonzorgvoorziening beschikbaar te blijven.

Artikel 7 Aandeel/percentages per locatie

Per woningbouwlocatie wordt op basis van het vigerend woonbeleid, waaronder onder meer het de woonzorgvisie Oisterwijk 2022-2027, door het college een afweging gemaakt ten aanzien van de samenstelling van het woningbouwprogramma.

Artikel 8 Meldingsplicht

1. De eigenaar/verhuurder van huurwoningen als bedoeld in artikel 1, onder 1 en 3 van deze verordening, met uitzondering van de plaatselijk werkzame corporaties, dient gedurende de betreffende instandhoudingstermijn jaarlijks een overzicht te overleggen aan het college van burgemeester en wethouders om aan te tonen dat de huurprijzen nog in lijn zijn met deze verordening;
2. De in lid 1 genoemde eigenaar/verhuurder dient een mutatie gedurende de termijn van instandhouding binnen vier weken na de ingangsdatum van het huurcontract te melden aan het college van burgemeester en wethouders en aan te tonen dat de woning verhuurd is met een inkomen zoals aangegeven in artikel 2 van deze verordening;

3. De verkoper van sociale koopwoningen als bedoeld in artikel 2 onder 2 en 3 van deze verordening dient per (deel)project een overzicht van potentiële kopers ter toetsing voor te leggen aan het college van burgemeester en wethouders. Na een positieve toetsing waaruit blijkt dat de potentiële kopers voldoen aan de inkomensnorm, als bedoeld in artikel 2 van deze verordening, kan de verkoper de woningen aan deze personen verkopen;
4. De eigenaar/verhuurder van de woonzorgvoorziening als bedoeld in artikel 2 dient een mutatie gedurende de termijn van instandhouding binnen vier weken na ingangsdatum van het contract te melden aan het college van burgemeester en wethouder en aan te tonen dat de woning is verhuurd of verkocht aan een persoon/personen passend binnen de doelgroep als bedoeld in artikel 2.
5. De verkoop en doorverkoop van sociale koopwoningen dient gedurende de in artikel 6, lid 2 van deze verordening gestelde instandhoudingstermijn, door of namens de eigenaar uiterlijk binnen 4 weken na het tekenen van de koopovereenkomst aan het college voorgeschreven formulier gemeld te worden bij het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Oisterwijk.
6. De verhuur van sociale en de middel dure huurwoningen met huurprijzen als aangegeven in deze verordening dient gedurende de in artikel 6, lid 1 en 3, van deze verordening gestelde instandhoudingstermijn, door of namens de eigenaar uiterlijk binnen vier weken na het tekenen van de huurovereenkomst door middel van een door het college voorgeschreven formulier gemeld te worden bij het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Oisterwijk.

Artikel 9 Toezicht

Met het toezicht op de naleving van het bij of krachtens deze verordening bepaalde zijn belast de bij besluit van het college van burgemeester en wethouders aangewezen personen.

Artikel 10 Hardheidsclausule

Het college kan één of meer artikelen van deze verordening buiten toepassing laten of daarvan ten gunste van de aanvrager afwijken, voor zover toepassing naar hun oordeel tot een bijzondere hardheid leidt.

Artikel 11 Inwerkingtreding

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

Artikel 12 Citeertitel

Deze verordening kan worden aangehaald als "Doelgroepenverordening Oisterwijk 2023".

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Oisterwijk op 14 december 2023.

*Danielle Robijns
Griffier*

*Hans Janssen
Voorzitter*

Toelichting

Doelgroepenverordening Oisterwijk 2023

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) biedt gemeenten de mogelijkheid om per deelgebied in bestemmingsplannen te eisen dat een bepaald percentage sociale huur- en/of goedkope koopwoningen gerealiseerd moet worden. Het gemeentelijk woonbeleid voorziet onder meer in sturing op aard en aantal van nieuw te bouwen sociale huurwoningen alsook goedkope koopwoningen. In het verlengde van het bovenstaande treft u daarom bijgaand de doelgroepenverordening gemeente Oisterwijk 2023 aan. De doelgroepenverordening vormt daarmee de wettelijke basis voor het doorvoeren van gemeentelijk woonbeleid in bestemmingsplannen, (anterieure) overeenkomsten en exploitatieplannen. De doelgroepenverordening heeft alleen betrekking op (ver)nieuwbouw en de instandhouding daarvan.

In deze verordening zijn de categorieën sociale huurwoning, sociale koopwoning, middel dure huurwoningen en woonzorgvoorzieningen opgenomen. De maximale aanvangshuurprijs voor middel dure huurwoningen wordt hiermee vastgelegd, evenals de maximale verkoopgrens voor koopwoningen. Deze grenzen moet de gemeente bepalen. Daarbij is voor de koop gebruik gemaakt van de experimentregeling op basis van de Crisis- en herstelwet.

De Doelgroepenverordening regelt ook voor welke doelgroep de te bouwen woningen bedoeld zijn. De doelgroep wordt bepaald aan de hand van inkomensgrenzen en voor woonzorgwoningen op basis van de aard en doel van het complex.

De Doelgroepenverordening regelt verder dat de woningen gedurende een bepaalde periode beschikbaar moeten blijven voor de betreffende doelgroep. Hiervoor zijn minimale instandhoudingstermijnen opgenomen.

Om de Doelgroepenverordening toe te passen moet dit in het betreffende bestemmingsplan of in de ruimtelijke onderbouwing (bij omgevingsvergunningen) vastgelegd worden. Alleen dan kan de Doelgroepenverordening worden toegepast. Op het moment dat bij inwerkingtreding van de Omgevingswet de bestemmingsplannen over gaan naar het Omgevingsplan (van rechtswege) dient waar in deze regeling "bestemmingsplan" staat, dat gelezen te worden als "Omgevingsplan".

De Omgevingswet kent een overgangstermijn tot 2032 voor de toepassing van een doelgroepenverordening (mits vastgesteld en in werking getreden voor ingangsdatum Omgevingswet).

De gemeente Oisterwijk heeft in mei 2022 de Woonzorgvisie gemeente Oisterwijk 2022-2027 vastgesteld, met daaraan gekoppeld een uitvoeringsprogramma. Hierin is vastgelegd dat de gemeente een opgave heeft om 1500 woningen te realiseren in de komende 10 jaar. Van de nieuwbouw moet 75% in het betaalbare segment gerealiseerd worden.

Met deze doelgroepenverordening is, naast het Omgevingsprogramma Wonen, ook rekening gehouden met recente ontwikkelingen op rijksniveau. Daarmee wordt het betaalbare programma voor woningbouwontwikkelingen in de gemeente Oisterwijk in de doelgroepenverordening als volgt vastgelegd:

- 35% sociale woningen, opgebouwd uit 25 – 35% sociale huur en 5 – 10% sociale koop.
- 40% middel dure huur of koopwoningen.
- 25 % vrije sector woningen: huur- of koop.

In de Woonzorgvisie gemeente Oisterwijk 2022-2027 zijn de koop-en huurprijsgrenzen gedefinieerd.

Artikelsgewijze toelichting

Artikel 1 Begripsbepalingen

Over het algemeen zal de beschrijving van de begrippen voor zich spreken. Er is, waar mogelijk aansluiting gezocht bij bestaande definiëringen in relevante regelingen.

Artikel 2 Doelgroepen

Dit artikel omschrijft de inkomensdoelgroepen voor nieuw te bouwen sociale huur- koop woningen, middel dure huurwoningen en woonzorgvoorzieningen.

De afbakening van de doelgroepen vindt plaats door middel van maximale inkomensgrenzen.

Voor de eenduidigheid is er voor gekozen om voor de drie doelgroepen hetzelfde inkomen als uitgangspunt te hanteren (artikel 16, eerste lid van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015). Deze norm wordt elk jaar door het rijk aangepast, waardoor de verordening niet bij elke wijziging aangepast hoeft te worden.

De doelgroepenverordening heeft tot doel woningen het betaalbare segment zijn gerealiseerd, dat deze woningen langjarig voor de doelgroep beschikbaar en betaalbaar te houden. Met dit artikel wordt een gelijk speelveld gecreëerd voor alle woningbouwprojecten waarbij sociale huur, middel dure huur en sociale en betaalbare koop wordt gerealiseerd. Dit geldt zowel voor ontwikkelingen van gemeente, corporaties, beleggers als andere marktpartijen.

Als 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 woning bijvoorbeeld wordt verkocht dan wel voor een te hoge huur wordt verhuurd gedurende de instandhoudingstermijn, 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.

Artikel 3 en 4 Huurprijs sociale huurwoning en middel dure huurwoning

Met artikel 3 wordt aangesloten bij de geldende regelgeving voor de sociale huursector.

Met artikel 4 wordt voor de ondergrens aangesloten bij de maximale huur voor de sociale huursector. Hierdoor ontstaat er geen 'gat' tussen deze twee sectoren. Voor de maximale aanvangshuur is aangesloten op de grens zoals door (demissionaire) minister van VRO op dit moment (2023) wordt gehanteerd.

Deze zogeheten huurtoeslaggrens bedraagt € 808,06 (prijsspeil 2023). Dit is tegelijk de minimale huurprijs voor een middel dure huurwoning. Op deze manier sluit het middeldure segment goed aan op het sociale huursegment.

De bovengrens voor een middeldure huurwoning is voor 2023 bepaald op € 1.123,13. De indexering van de bovengrens van de middeldure huurwoningen is een gemeentelijke beleidskeuze. Gekozen is voor een indexering overeenkomstig het WWS-puntenstelsel (Woningwaarderingstelsel). Daarmee blijft de prijsgrens op gelijk niveau met die in de SRBT-Woondeal.

Verder wordt in artikel 4 alleen de aanvangshuur geregeld. Wordt de huur, na huurverhoging, hoger dan de maximale aanvangshuur, zal deze bij nieuwe verhuur in de instandhoudingstermijn weer teruggebracht moeten worden binnen de grenzen van artikel 4.

Artikel 5 Koopprijsgrens sociale koopwoning

Voor de sociale koopwoningen hanteren we twee verschillende segmenten en maximale koopprijsgrenzen:

1. Sociale koopwoning, vanaf circa 65 % van de betaalbaarheid grens, maximaal € 250.000,-, (prijsspeil 2024).
2. Betaalbare koopwoning, vanaf € 250.000,- tot de betaalbaarheidsgrens, maximaal € 390.000,- (prijsspeil 2024).

De voorwaarden voor een sociale koopwoning zijn de minimale eisen die geleden voor iedere sociale koopwoning, zoals in lid 1 en 2 van dit artikel is omschreven.

Voor de maximale prijsgrens voor de sociale koopwoningen- wordt aangesloten bij het rijksbeleid voor de NHG grens, waarvoor de bovengrens van de "betaalbare" categorie is losgelaten en daarvoor in de plaats een eigen grens bepaald (Besluit van 20 maart 2023, nr. 2022002927 tot wijziging van het Besluit woningbouwimpuls 2020, aanpassing definitie betaalbare koopwoningen). Het rijk stelt sindsdien jaarlijks de 'betaalbaarheidsgrenzen' vast.

De prijsgrens voor betaalbare koopwoningen is derhalve door het rijk voor 2023 vastgesteld op € 355.000,- (NHG grens 2022). Per 1 januari 2024 is de prijsgrens verhoogd naar € 390.000,-.

De verordening volgt de grens die het rijk hiervoor vaststelt.

Voor de sociale koop is de inkomensgrens gesteld op 1,5 keer de DAEB-inkomensnorm. Deze norm wordt elk jaar door het rijk aangepast, waardoor de verordening niet bij elke wijziging aangepast hoeft te worden. Met 1,5 keer de DAEB-inkomensnorm is het mogelijk een woning een sociale koop in het laag segment te financieren, zowel voor eenpersoons- als meerpersoonshuishoudens. Met € 85.000 als inkomensnorm voor een betaalbare koopwoning is het mogelijk om een koopwoning tot de betaalbaarheidsgrens te financieren.

Artikel 6 Instandhoudingstermijn

De doelgroepenverordening heeft niet alleen tot doel woningen te realiseren in het betaalbare segment, maar ook deze woningen langjarig voor de doelgroep beschikbaar te houden. Met dit artikel wordt een gelijk speelveld gecreëerd voor alle woningbouwprojecten waarbij sociale huur, sociale koop en middel dure huur wordt gerealiseerd. Dit geldt zowel voor ontwikkelingen van gemeente, corporaties, beleggers als andere marktpartijen.

Als 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 woning bijvoorbeeld wordt verkocht dan wel voor een te hoge huur wordt verhuurd gedurende de instandhoudingstermijn, 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.

De instandhoudingstermijn voor sociale huurwoningen is gesteld op minimaal 25 jaar na de eerste ingebruikname. Deze termijn sluit aan bij de termijn die ingevolge de artikelen 47 en 48 van de Woningwet voor de toegelaten instellingen geldt.

De instandhoudingstermijn voor middel dure huurwoningen is bepaald op 15 jaar. De aanvangshuurprijs van middel dure huurwoningen mag in die periode niet hoger mogen zijn dan de bovengrens die is vastgelegd in artikel 3 van deze verordening.

Voor de sociale koopwoningen is gekozen voor een instandhoudingstermijn van 5 jaar. Binnen deze periode moet worden (door)verkocht aan iemand die voldoet aan de omschreven doelgroep.

Artikel 7 Aandeel/percentage per locatie

De samenstelling van het woningbouwprogramma kan per locatie verschillen, afhankelijk van de lokale woonbehoefte, het aanbod en de aansluiting op de nieuwbouw vanuit andere woningbouwinitiatieven en projecten. We streven daarbij naar een gevarieerd woningaanbod in elke kern of de wijk.

Artikel 8 Meldingsplicht

Voor de sociale huurwoningen die verhuurd worden door een niet-corporatie en de middel dure huurwoningen gelden geen regels rondom passend toewijzen, zoals die wel gelden voor toegelaten instellingen (corporaties). Om toezicht te kunnen houden op de naleving van het bepaalde in de verordening is een meldingsplicht bij het aangaan van een nieuwe verhuurovereenkomst van een woning gedurende de instandhoudingstermijn opgenomen.

Ook dient de verkoper van een sociale koopwoning te melden/aan te tonen dat de sociale koopwoningen worden verkocht aan huishoudens met een inkomen als bedoeld in deze verordening. We zorgen ervoor dat de melding op een voor alle partijen laagdrempelige en effectieve wijze kan worden uitgevoerd om daardoor het gebruik en effect van de doelgroepenverordening inzichtelijk te maken. Datzelfde geldt voor woonruimte in een woonzorgvoorziening.

Op deze manier wordt de naleving van de verordening vergroot en kunnen we het gebruik en de effecten van de verordening beter monitoren.

Artikel 9 Toezicht

In dit artikel is het toezicht op de naleving van de voorwaarden van artikel 6 en 8 van deze verordening geregeld.

Indien woningen binnen de gestelde termijnen worden onttrokken aan de opgelegde categorie, wordt in strijd gehandeld met de doelgroepenverordening. Als bijvoorbeeld een woning wordt verkocht aan een eigenaar-bewoner 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 10 Hardheidsclausule

Het college kan in situaties waarin deze verordening niet of niet in redelijkheid voorziet een bijzondere voorziening treffen waarbij de bijzondere omstandigheden van een situatie wordt afgewogen.

Artikel 11 en artikel 12

Deze artikelen spreken voor zich.