

Verordening doelgroepen sociale woningbouw en middenhuur gemeente Zeist 2023

De raad van de gemeente Zeist;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 20 december 2022, nummer 23RV002

gelet op

de artikelen 147 lid 1 en 149 Gemeentewet en de artikelen 1.1.1 lid 1 onder d en j en 3.1.2 van het Besluit ruimtelijke ordening en artikel 7ad van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet

besluit:

vast te stellen de navolgende

Verordening doelgroepen sociale woningbouw en middenhuur gemeente Zeist 2023

Artikel 1. Begripsbepalingen

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

- a. **Aanvangshuurprijs:** de huurprijs bij de start van de huurovereenkomst;
- b. **Aanvangskoopprijs:** de koopprijs bij het sluiten van de koopovereenkomst;
- c. **College:** het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Zeist;
- d. **Daeb-norm:** de inkomensgrens als bedoeld in artikel 48, eerste lid, van de Woningwet;
- e. **Eerste ingebruikname:** datum waarop de woning na bouwoplevering op grond van de huur- of koopovereenkomst aan de huurder of koper ter beschikking wordt gesteld;
- f. **Eigenaar:** diegene die bevoegd is tot het in gebruik geven van dan wel het treffen van voorzieningen aan een gebouw of gedeelte daarvan;
- g. **Huishouden(s):** één of meer personen die op hetzelfde adres wonen en een economisch-consumptieve eenheid vormen, met de intentie om zelfstandig, bestendig, voor onbepaalde tijd, in gezinsverband of in een met een gezinsverband vergelijkbaar samenlevingsverband te wonen;
- h. **Huishoudinkomen:** (gezamenlijke) verzamelinkomen(s) als bedoeld in artikel 2.18 van de Wetinkomstenbelasting 2001 van het huishouden, of, wanneer geen inkomstenbelasting wordt geheven, het belastbare loon krachtens de Wet op de loonbelasting 1964 in het peiljaar;
- i. **Huurprijs:** prijs die bij huur per maand is verschuldigd voor het enkele gebruik van een woonruimte. Het betreft de kalehuur prijs voor het enkele gebruik van een woonruimte exclusief servicekosten of voorschot voor nutsvoorzieningen;
- j. **Middenhuurwoning:** huurwoning als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid onder j van het Besluit ruimtelijke ordening, met een huurprijs per maand boven de grens als bedoeld in [artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag](#) en met als bovengrens een huurprijs per maand als bedoeld in artikel 4, tweede en derde lid van deze verordening;
- k. **Peiljaar:** kalenderjaar voorafgaand aan de datum van de start van de inschrijfprocedure voor de desbetreffende woning;
- l. **Sociale huurwoning:** huurwoning als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid onder d van het Besluit ruimtelijke ordening;
- m. **Sociale koopwoning:** een complete koopwoning, inclusief de grond behorende bij de woning, keuken en badkamer, met een koopprijs vrij op naam (VON) van ten hoogste de grens voor nationale hypotheekgarantie, vastgelegd in artikel 7ad van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet.

Artikel 2. Doel

Met deze verordening wordt uitvoering gegeven aan het gestelde in artikel 1.1.1., eerste lid, onder d, e en j, van het Besluit ruimtelijke ordening.

Artikel 3. Doelgroepen

1. De doelgroep voor **sociale huurwoningen** zijn huishoudens die op het moment van de inschrijfprocedure voor de betreffende woning(en) een gezamenlijk huishoudinkomen hebben dat niet hoger is dan het rekeninkomen als bedoeld in artikel 14 lid 3 van de Wet op de huurtoeslag.

2. Toegelaten instellingen als bedoeld in artikel 19 van de Woningwet mogen afwijken van het bepaalde in het eerste lid, mits dit past binnen de prestatieafspraken als bedoeld in artikel 44 van de Woningwet.
3. De doelgroep voor **middenhuurwoningen** zijn huishoudens die op het moment van de start van de inschrijfprocedure voor de desbetreffende woning(en) een gezamenlijk huishoudinkomen hebben van maximaal 1,5 keer de Daeb-norm.
4. De doelgroep voor **sociale koopwoningen** zijn huishoudens die in het jaar voorafgaand aan het moment van de start van de inschrijfprocedure voor de desbetreffende woning(en) een gezamenlijk huishoudinkomen hebben van maximaal 1,8 keer de Daeb-norm.
5. De in het derde en vierde lid van dit artikel bedoelde maximale inkomens worden jaarlijks per 1 januari geïndexeerd overeenkomstig de cao-loonindex van het Centraal Bureau voor de Statistiek.
6. Het college kan de norminkomens als genoemd in lid 3 en 4 aanpassen indien de marktomstandigheden daar aanleiding toe geven.

Artikel 4. Huurprijsgrenzen

1. De aanvangshuurprijs voor sociale huurwoningen bedraagt maximaal het bedrag als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag.
2. De aanvangshuurprijs voor middenhuurwoningen bedraagt bij eerste verhuring ten minste het bedrag als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag en ten hoogste € 1.100,- (prijspeil 1 januari 2023).
3. De jaarlijks toegestane maximale huurprijsverhoging van een middenhuurwoning is begrensd op ten hoogste 1 procentpunt boven de jaarmutatie consumentenprijsindex van alle huishoudens, zoals het Centraal Bureau voor de Statistiek jaarlijks in januari publiceert over het voorafgaande kalenderjaar. Eventuele landelijke wetgeving hieromtrent c.q. de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte prevaleert boven de bepaling uit de eerste zin van dit artikel.
4. Bij een nieuwe huurovereenkomst is geen huurverhoging ten opzichte van de vorige huurovereenkomst toegestaan.
5. De in het eerste lid van dit artikel bedoelde maximale aanvangshuurprijs en de in het tweede lid bedoelde minimale aanvangshuurprijs wordt jaarlijks per 1 januari geïndexeerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 27, eerste lid, van de Wet op de huurtoeslag.
6. De in het tweede lid van dit artikel bedoelde maximale aanvangshuurprijs voor middenhuurwoningen komt te vervallen op het moment dat deze wordt bepaald door de rijksoverheid onder de werking van de nieuwe Huisvestingswet c.q. de Wet Regulering Middenhuur. Op dat moment wordt een maximale aanvangshuurprijs aangehouden zoals opgenomen in die rijkswetgeving. De periodieke aanpassing c.q. indexering van de maximale aanvangshuurprijs wordt ook door die rijkswetgeving bepaald.
7. Indien de middenhuurwoningen niet onder de werking van de Huisvestingswet vallen, wordt de in het tweede lid van dit artikel bedoelde maximale aanvangshuurprijs jaarlijks per 1 januari, maar niet eerder dan 1 januari 2025, geïndexeerd overeenkomstig de jaarmutatie van de consumentenprijsindex alle huishoudens, zoals het Centraal Bureau voor de Statistiek jaarlijks in januari publiceert over het voorafgaande kalenderjaar.
8. De aanvangshuurprijs voor sociale huurwoningen dient gerekend vanaf de datum van eerste ingebruikname voor de doelgroep, gedurende de instandhoudingstermijn als bedoeld in artikel 6, onder of gelijk aan het maximale bedrag als bedoeld in het eerste lid van dit artikel te blijven.
9. De aanvangshuurprijs van middenhuurwoningen dient gerekend vanaf de datum van eerste ingebruikname, gedurende de instandhoudingstermijn als bedoeld in artikel 6, tweede lid, te blijven vallen binnen de bandbreedte als bedoeld in het tweede lid van dit artikel.
10. Het college kan de in het tweede lid bedoelde maximale aanvangshuurprijs aanpassen indien de marktomstandigheden daar aanleiding toe geven.

Artikel 5. Koopprijsgrens

1. De aanvangskoopprijs vrij op naam voor een sociale koopwoning bedraagt ten hoogste de prijsgrens zoals vastgesteld in de Voorwaarden en Normen Nationale Hypotheek Garantie (€405.000 in 2023).
2. De in het eerste lid van dit artikel bedoelde maximale aanvangskoopprijs voor sociale koopwoningen komt te vervallen op het moment dat deze wordt bepaald door de rijksoverheid onder de werking van de nieuwe Huisvestingswet. Op dat moment wordt de maximale aanvangskoopprijs aangehouden zoals opgenomen in die rijkswetgeving. De periodieke aanpassing c.q. indexering van de maximale aanvangskoopprijs wordt ook door die rijkswetgeving bepaald.
3. Indien de sociale koopwoningen niet onder de werking van de Huisvestingswet vallen, wordt de in het eerste lid van dit artikel bedoelde maximale aanvangskoopprijs jaarlijks per 1 januari, maar niet eerder dan 1 januari 2025, geïndexeerd overeenkomstig de jaarmutatie van de consumentenprijsindex (CPI) alle huishoudens, zoals het Centraal Bureau voor de Statistiek jaarlijks in januari publiceert over het voorafgaande kalenderjaar.

4. De aanvangskoopprijs van sociale koopwoningen dient gerekend vanaf de datum van eerste ingebruikname, gedurende de instandhoudingstermijn als bedoeld in artikel 6, derde lid, ten hoogste de bij de eerste verkoop overeengekomen aanvangskoopprijs.
5. Het college kan de in het eerste en tweede lid van dit artikel bedoelde maximale aanvangskoopprijs aanpassen indien de marktomstandigheden daar aanleiding toe geven.

Artikel 6. Instandhoudingstermijnen

1. Sociale huurwoningen dienen permanent voor de doelgroep beschikbaar te blijven.
2. Middenhuurwoningen dienen gedurende een termijn van ten minste 20 jaar na de eerste ingebruikname voor de doelgroep beschikbaar te blijven.
3. Sociale koopwoningen dienen gedurende een termijn van ten minste 10 jaar na de eerste ingebruikname voor de doelgroep beschikbaar te blijven.
4. Het college kan indien economische omstandigheden daartoe aanleiding geven de genoemde instandhoudingstermijnen als bedoeld in het eerste, tweede en derde lid ten gunste van de aanvrager aanpassen.

Artikel 7. Meldingsplicht

1. De eigenaar van woningen c.q. een woning met een huurprijsgrens als bedoeld in artikel 4, eerste, tweede en derde lid van deze verordening, dient gedurende de in artikel 6 van deze verordening gestelde instandhoudingstermijnen jaarlijks een overzicht aan het college te verstrekken waarin aangetoond wordt dat alle aanvangshuurprijzen binnen het bepaalde van artikel 4 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 3, eerste, derde en vierde lid 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 elektronisch 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 meldingsplicht als bedoeld in het eerste lid van dit artikel.
3. De verkoper of projectontwikkelaar van nieuwbouw sociale koopwoningen dient per nieuwbouwproject aan het college een overzicht te overleggen waaruit blijkt dat de woningen verkocht zijn aan huishoudens die vallen binnen de doelgroep als bedoeld in artikel 3 van deze verordening. Verstrekking van de hiervoor genoemde gegevens geschiedt via een door het college voorgeschreven elektronisch formulier.
4. Elke volgende verkoop van sociale koopwoningen dient gedurende de in artikel 6 bepaalde instandhoudingstermijn uiterlijk binnen vier weken na het tekenen van de koopovereenkomst gemeld te worden bij het college. Verstrekking van de hiervoor genoemde gegevens geschiedt via een door het college voorgeschreven elektronisch formulier.

Artikel 8. Strafbepaling

Overtreding van de in artikel 7 gestelde meldingsplicht wordt gestraft met hechtenis van ten hoogste drie maanden of geldboete van de tweede categorie.

Artikel 9. 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 doorkruisen. In geval van overtreding kan de gemeente handhavend optreden, bijvoorbeeld door het opleggen van een last onder dwangsom.

Artikel 10. Woonvisie en woningdifferentiatietabel

De door de gemeenteraad vastgestelde Woonvisie 2021-2025, inclusief de daarbij behorende woningdifferentiatietabel is van toepassing bij woningbouwprojecten die onder deze doelgroepenverordening vallen.

Artikel 11. Opkoopbescherming

De door de gemeenteraad in de huisvestingsverordening opgenomen opkoopbescherming is van toepassing bij woningbouwprojecten die onder deze doelgroepenverordening vallen.

Artikel 12. Hardheidsclausule

Het college is bevoegd in gevallen waarin de toepassing van deze verordening naar hun oordeel tot een bijzondere hardheid leidt, af te wijken van deze verordening.

Artikel 13. Inwerkingtreding

Deze verordening treedt in werking op de eerste dag na bekendmaking.

Artikel 14. Citeertitel

Deze verordening wordt aangehaald als: Verordening doelgroepen sociale woningbouw en middenhuur Zeist 2023.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 21 februari 2023.

De griffier,

De voorzitter,

Toelichting

1. Aanleiding

In januari 2021 is de geactualiseerde woonvisie 2021 – 2025 vastgesteld. Een belangrijk uitgangspunt in de woonvisie is dat iedereen in Zeist prettig kan wonen. Voor lage en middeninkomens gaat dit niet altijd vanzelf. Vooral door de schaarste aan beschikbare woningen zijn zowel koop- als huurprijzen sterk gestegen. Inmiddels dalen de huizenprijzen door een stijgende hypotheekrente, maar de verwachting is dat het aanbod voorlopig nog laag blijft, zeker in het goedkopere segment. Daarom willen we de beschikbaarheid en betaalbaarheid van woningen voor lage en middeninkomens beter borgen.

Het doel van de doelgroepenverordening is om sociale huurwoningen, sociale koopwoningen en middenhuurwoningen bereikbaar te houden voor de doelgroep voor wie deze woningen bedoeld zijn. We willen dat de woningen die in dit segment gebouwd worden ook voor een minimale periode in dit segment behouden blijven. Uiteindelijk moet dit ertoe leiden dat er meer betaalbare woningen in Zeist beschikbaar blijven voor zowel lage als middeninkomens.

In deze doelgroepenverordening wordt geregeld dat voor de beoogde doelgroepen de gewenste woningen - sociale huur, sociale koop en middenhuur - worden gebouwd en dat deze woningen ook bij de juiste doelgroep terecht komen en gedurende een aantal jaren voor deze doelgroep beschikbaar blijven.

2. Wettelijk kader en toewijzing

Wro en Bro

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het bijbehorend Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bieden de mogelijkheid om in bestemmingsplannen voor de samenstelling van de woningvoorraad te eisen dat een bepaald percentage van categorieën woningen wordt gerealiseerd in nieuwbouwplannen. Dit kan voor de categorieën sociale huur en sociale koop en voor particulier opdrachtgeverschap. Sinds 1 juli 2017 kan de gemeente ook sturen op de middenhuurwoningen. Door middel van de doelgroepenverordening worden de in het bestemmingsplan opgenomen percentages vervolgens toegewezen aan de daarvoor in de verordening aangewezen doelgroepen. De doelgroepenverordening blijft onder het overgangsrecht van de Omgevingswet van kracht en wordt uiteindelijk opgenomen in het Omgevingsplan.

Individuele toewijzing

De individuele toewijzing van sociale huurwoningen vindt plaats op basis van de huisvestingsverordening regio Utrecht 2019, gemeente Zeist 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 koop- 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 de verordening voor welke doelgroep deze woningbouwcategorie bestemd is.

3. Artikelsgewijze toelichting

Artikel 1 Begripsbepalingen

In deze verordening wordt zoveel mogelijk dezelfde begripsomschrijving gehanteerd als in de Huisvestingsverordening regio Utrecht 2019, gemeente Zeist en de Woonvisie Zeist 2021 - 2025. Vanwege de toepasbaarheid wordt voor de term 'middeldure koop (laag)' uit de woonvisie, de term 'sociale koop' gehanteerd. Deze term komt voort uit het Bro. In de Woonvisie is hiervoor een andere term gehanteerd, omdat de NHG-grens van €405.000,- (2023) meer aansluit bij het middensegment, dan bij het sociale segment.

Voor de term 'middeldure huur' uit de woonvisie, wordt in deze doelgroepenverordening de term 'middenhuur(woning)' gehanteerd. Omwille van de toepasbaarheid van deze verordening wordt onder h. het begrip 'middenhuurwoning' gehanteerd voor het begrip 'geliberaliseerde woning voor middenhuur', zoals toegepast in het Besluit ruimtelijke ordening.

Artikel 3 Doelgroepen

Dit artikel omschrijft de doelgroepen voor sociale huur- en koopwoningen en middenhuurwoningen. De afbakening van de doelgroepen vindt plaats door middel van maximale inkomensgrenzen. Voor de sociale huur zijn de inkomensgrenzen wettelijk geregeld, dit wordt de Daeb-norm genoemd. Voor middenhuurwoningen geldt een maximale inkomensgrens van 1,5 keer de Daeb-norm (ca. €65.000,- in 2022). Gezien de huidige woningmarkt in Zeist zijn er voor die inkomensgroep eigenlijk geen nieuwboukoopwoningen beschikbaar. Tegelijkertijd verdient deze groep teveel voor een sociale huurwoning. Zij zijn daarvoor in veel gevallen veroordeeld tot de middenhuur. Door middel van deze verordening worden passende woningen voor hen beter bereikbaar. Voor sociale koopwoningen geldt een maximale inkomensgrens van twee keer de Daeb-norm (ca. €80.000,- in 2022). Hierdoor heeft de inkomensgroep tot 1,5 keer de Daeb-norm minder concurrentie bij het vinden van een middenhuurwoning. Daarnaast is in de huidige woningmarkt in Zeist een woning tot de NHG-grens (in 2022) pas financieerbaar bij een inkomen van €80.000,-. Met dit inkomen is het in principe mogelijk om met een hypotheek een woning tot de NHG grens te financieren. De woningen dienen minimaal gedurende de termijn als bedoeld in artikel 6 voor deze doelgroepen beschikbaar te blijven.

Artikel 4 Huurprijsgrenzen

Dit artikel omschrijft de huurprijsgrenzen van sociale en middenhuurwoningen. De geldende wetgeving voor de sociale huursector wordt aangehouden. Voor middenhuurwoningen wordt qua ondergrens aangesloten bij de maximale huur voor de sociale huursector. Hierdoor ontstaat er geen 'gat' tussen deze twee sectoren. Verder geldt een maximale aanvangshuur van €1.100,- per maand. Dit bedrag sluit goed aan bij de huidige, geïndexeerde woningdifferentiatietabel uit de woonvisie. Daarin geldt nu een maximale, geïndexeerde aanvangshuur van €1.130,- per maand (prijspeil 2022). We sluiten met de grens van €1.100,- goed aan bij het beleid in de regio en lopen vooruit op de landelijke ontwikkelingen. 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. Op dit moment worden er in de gemeente zeer beperkt middenhuurwoningen tot €1.100,- aangeboden. Middenhuur in de nieuwbouwsector is vaak duurder dan bestaande bouw, maar in geval van nieuwbouw kan de grootte van de aangeboden middenhuurwoning door de markt of corporatie aangepast worden, zodat deze binnen de prijsgrens blijft. Met andere woorden, er wordt naar alle waarschijnlijkheid een kleine(re) woning aangeboden. Gezien de vraag en het aanbod op de woningmarkt in Zeist vinden we dit passend. Door het opnemen van deze prijs- en inkomensgrens borgen we een beter functionerende woningmarkt, aangezien er meer woningen beschikbaar komen voor inkomensgroepen waar weinig tot geen aanbod voor is in Zeist. De gerichte toewijzing van middenhuurwoningen aan de juiste doelgroep dient juridisch geborgd te worden in de huisvestingsverordening.

Voor middenhuur is naast de aanvangshuur ook een maximale huurprijsverhoging geregeld, zodat de middenhuurwoningen niet alleen betaalbaar zijn bij sluiten huurovereenkomst, maar ook betaalbaar blijven voor de doelgroep. Wordt de huur, na huurverhoging, hoger dan de maximale aanvangshuur, dan moet deze bij nieuwe verhuur binnen de instandhoudingstermijn weer teruggebracht worden binnen de grenzen als bedoeld in dit artikel.

De maximale huurprijzen voor sociale huurwoningen worden jaarlijks op 1 januari geïndexeerd. De maximale aanvangshuurprijs voor middenhuurwoningen wordt vanaf 2025 geïndexeerd op basis van het inflatiecijfer, zoals vastgelegd in de Woonvisie 2021 – 2025. Uitzondering hierop is wanneer de aanvangshuurprijs voor middenhuurwoningen vanuit het Rijk wordt bepaald middels nieuwe landelijke wetgeving.

Artikel 5 Koopprijsgrens

Dit artikel omschrijft de koopprijsgrens van sociale koopwoningen. Deze komt voort uit de deelname van de gemeente Zeist aan het Experiment Sociale koop. Dit experiment, onder de Crisis- en Herstelwet, geeft gemeenten meer ruimte voor het bepalen van de grens voor sociale koop. Op dit moment is het Bro nog de basis voor het instellen van een doelgroepenverordening. In het Bro heeft de wetgever aangegeven voor welke woningen regels gesteld mogen worden. In artikel 1.1.1 lid 1 onder e. definieert het Bro een sociale koopwoning als een woning met een vrij op naam prijs van ten hoogste €200.000,-. Onder de Omgevingswet wordt deze grens opgetrokken naar de NHG-grens. Deze ligt in 2022 op €355.000,- en in €405.000 (2023). Het Experiment Sociale koop maakt het voor de gemeente Zeist mogelijk om de woningbouwcategorie Sociale koop zoveel mogelijk aan te laten sluiten bij de Woonvisie 2021 – 2025. Hierin geldt de NHG-grens als bovengrens voor middeldure koop (laag). Als zodanig behoort

een koopwoning tot de NHG-grens dan ook tot de categorie 'sociale koopwoning' als bedoeld in deze doelgroepenverordening. Met het opnemen van de NHG-grens sluiten we aan bij landelijke ontwikkelingen. 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 toewijzing van sociale koopwoningen juridisch nog niet borgt. 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 7, 8 en 9).

Op dit moment is het aanbod van koopwoningen in de gemeente Zeist voor lage en middeninkomens beperkt. Tegelijkertijd is de vraag nog hoog, wat pleit voor het niet te veel verlagen van de sociale koopprijs ten opzichte van NHG. Door het hanteren van de NHG-grens voor sociale koop in deze verordening sluiten we goed aan bij de woningmarkt in Zeist en is er daarnaast sprake van eenduidigheid en helderheid bij de uitvoering.

Artikel 6 Instandhoudingstermijn

Sociale woningbouw (huur en koop) en middenhuurwoningen moeten wettelijk gedurende een bepaalde periode in stand gehouden worden en beschikbaar blijven voor de daarvoor aangewezen doelgroepen. Bij het bepalen van de minimale instandhoudingstermijnen is aansluiting gezocht bij de woonvisie 2021 - 2025. Hierin staat dat sociale huurwoningen voor onbepaalde tijd sociaal worden verhuurd. Als er aanleiding is om dit te wijzigen, worden nadere afspraken gemaakt. Voor middenhuurwoningen geldt dat deze bij voorkeur voor de lange termijn, maar minimaal 20 jaar in dit segment moeten worden verhuurd. Voor sociale koopwoningen geldt dat de instandhoudingstermijn in het Bro is begrensd op ten minste 1 jaar en ten hoogste 10 jaar. In deze verordening wordt een instandhoudingstermijn voor sociale koopwoningen van 10 jaar aangehouden.

Met dit artikel wordt, ook wanneer er naar de regio gekeken wordt, een gelijk speelveld gecreëerd voor alle woningbouwprojecten waarbij sociale huur, middenhuur en/of sociale koop wordt gerealiseerd. Dit geldt zowel voor ontwikkelingen van corporaties, beleggers als andere marktpartijen.

Artikel 7 Meldingsplicht

Om toezicht te kunnen houden op de naleving van het bepaalde in deze verordening is een meldingsplicht opgenomen. Voor sociale huurwoningen is dit geborgd door middel van de verplichte huisvestingsvergunning. Deze is vastgelegd in de Huisvestingsverordening van de gemeente Zeist. Voor verhuurders van middenhuurwoningen en verkopers van sociale koopwoningen geldt een meldingsplicht. De meldingsplicht 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 meldingsplicht aan te tonen dat de sociale koopwoningen worden verkocht aan huishoudens met een maximaal inkomen als bedoeld in deze verordening. In de koopaktes van de sociale koopwoning wordt verwezen naar de doelgroepenverordening. De notaris heeft bij het passeren van de koopakte dus een toetsende rol.

Door middel van de meldingsplicht kan gecontroleerd worden of de woningen zijn toegewezen aan de juiste doelgroep. De meldingsplicht geldt alleen gedurende de instandhoudingstermijn. Door middel van het publiceren van een elektronisch formulier op de gemeente website wordt de melding eenduidig en de meldingsplicht zo laagdrempelig mogelijk gemaakt. De meldingsplicht maakt tevens het effect van de doelgroepenverordening inzichtelijk en maakt monitoring mogelijk.

Artikel 8 Strafbepaling

Om de meldingsplicht te kunnen handhaven is er een strafbepaling opgenomen in de verordening. De raad mag geen zwaardere strafbepaling stellen dan hechtenis van ten hoogste drie maanden of geldboete van de tweede categorie.

Artikel 9 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 meldingsplicht (artikel 7) kan worden achterhaald of er wordt voldaan aan de doelgroepenverordening. Inwoners kunnen ook zelf een melding doen indien zij vermoeden dat hun woning in strijd is met de doelgroepenverordening.

Artikel 10 Woonvisie en woningdifferentiatietabel

De maximale prijsgrenzen uit de woningdifferentiatietabel waarnaar in dit artikel wordt gerefereerd wordt ieder jaar geïndexeerd. Iedere twee jaar wordt nagegaan of de prijzen nog voldoende aansluiten

bij de actuele marktontwikkelingen. Door de woningbouwdifferentiatie op te nemen in een aparte bijlage, kan de gemeenteraad besluiten dat de grenzen worden aangepast zonder de gehele woonvisie te herzien. De meest recente woningdifferentiatietabel is op te vragen bij de gemeente Zeist en staat aangegeven op de volgende webpagina: <https://www.zeist.nl/gemeente-bestuur-en-organisatie/wet-en-regelgeving/vi-siedocumenten>

Artikel 11 Opkoopbescherming

De opkoopbescherming is een regeling die per 1 januari 2022 is toegevoegd aan de landelijke Huisvestingswet. De gemeente Zeist heeft dit instrument opgenomen in de Huisvestingsverordening. Het betekent dat kopers van woningen deze de eerste vier jaar niet mogen verhuren. Uitzonderingen zijn enkel mogelijk door middel van het aanvragen van een vergunning. Voor de gemeente Zeist geldt de regeling voor alle woningen met een WOZ-waarde tot € 521.000. Zie voor meer informatie <https://www.zeist.nl/verhuizen-en-verbouwen/wonen/opkoopbescherming>

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.