

VERORDENING DOELGROEPEN WONINGBOUW GEMEENTE WIERDEN 2024 (met wijziging 2024)

Verordening van de gemeenteraad van de gemeente Wierden houdende regels omtrent doelgroepen woningbouw Wierden (Verordening doelgroepen woningbouw gemeente Wierden 2024)

De raad van de gemeente Wierden,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 3 juni 2024;

Gelet op de inwerkingtreding van de Omgevingswet per 1 januari 2024;

Gelet op artikel 5.161c van het Besluit kwaliteit leefomgeving;

Gelet op de Lokale Woonagenda 2022-2026 van de gemeente Wierden

BESLUIT

Vast te stellen de

Verordening doelgroepen woningbouw gemeente Wierden 2024

Artikel 1 Begripsbepalingen

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

- a. sociale huurwoning: huurwoning als bedoeld in artikel 5.161c lid 1 onder a van het Besluit kwaliteit leefomgeving, zijnde huurwoningen met een aanvangshuurprijs onder de grens, bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag;
- b. sociale koopwoning: koopwoning als bedoeld in artikel 5.161c lid 1 onder b van het Besluit kwaliteit leefomgeving, zijnde koopwoningen met een koopprijs vrij op naam van ten hoogste de kostengrens, bedoeld in de Voorwaarden en Normen Nationale Hypotheekgarantie;
- c. geliberaliseerde woning voor middenhuur: huurwoning als bedoeld in artikel 5.161c lid 1 onder c van het Besluit kwaliteit leefomgeving, zijnde huurwoningen met een aanvangshuurprijs van ten minste het bedrag, bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag, en ten hoogste een in het omgevingsplan bepaalde, jaarlijks te indexerende aanvangshuurprijs;
- d. betaalbaarheidsgrens: de betaalbaarheidsgrens is de vastgestelde maximale koopprijs voor wat betaalbare koopwoningen zijn en wordt jaarlijks vastgesteld door de Rijksoverheid;
- e. 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;
- f. starter op de koopmarkt: een huishouden, ongeacht de leeftijd van de daartoe horende personen dat woont in een huurwoning of dat niet eerder beschikt (heeft) over zelfstandige woonruimte;
- g. doorstromer op de koopmarkt: een huishouden dat al over een koopwoning beschikt, maar door economische groei of demografische verandering wil overstappen naar een duurdere categorie woning;
- h. huishoudinkomen: inkomen als bedoeld in artikel 1 van de Woningwet;
- i. peiljaar: indien de datum van de start inschrijfprocedure voor een sociale koopwoning in de eerste helft van een kalenderjaar ligt: het kalenderjaar dat twee jaar vooraf gaat aan deze startdatum; indien de inschrijfprocedure start in de tweede helft van een kalenderjaar: het kalenderjaar voorafgaande aan deze datum;
- j. DAEB-norm (Diensten van Algemeen Economisch Belang): de inkomensgrens bedoeld in artikel 48, eerste lid van de Woningwet;
- k. Woning: een gebouw dat dient voor huisvesting van één huishouden en bij de oplevering na nieuwbouw/verbouw geschikt is voor directe bewoning (met keuken-, toilet- en badkamerinrichting).

Artikel 2 Doelgroep

1. Als doelgroep voor sociale huurwoningen worden aangemerkt:

- a. Huishoudens met een inkomen zoals opgenomen in de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015.
 - b. Woningcorporaties hebben de mogelijkheid sociale huurwoningen vrij toe wijzen. Hierbij moeten zij de voorrangsregels uit het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 in acht nemen.
2. Als doelgroep voor de sociale koopwoningen worden de volgende categorieën aangemerkt:
- a. voor sociale koop rijenwoningen met een koopprijs tot € 240.000,= VON (sociale koop laag) starters op de koopmarkt met een maximaal bruto huishoudinkomen in het peiljaar van € 45.000,=;
 - b. voor sociale koop rijenwoningen met een koopprijs tot € 270.000,= VON (sociale koop hoog) starters op de koopmarkt met een maximaal bruto huishoudinkomen in het peiljaar van € 55.000,=;
 - c. Voor sociale koop appartementen met een koopprijs tot € 215.000,= VON (sociale koop appartementen) starters op de koopmarkt met een maximaal bruto huishoudinkomen in het peiljaar van € 40.000,=.
3. Als doelgroep voor de geliberaliseerde woningen voor middenhuur worden aangemerkt:
- a. Huishoudens met een huishoudinkomen in het peiljaar van maximaal 1,5 keer de DAEB-norm. De geliberaliseerde woningen voor middenhuur hebben een aanvangshuurprijs van ten minste het bedrag, als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag en ten hoogste € 1157,95 per maand all-in (prijspeil per 1 juli 2024). Voor woningen waarvan de start bouw plaats vindt vóór 1 januari 2026 geldt een nieuwbouwopslag van 10% op de aanvangshuurprijs. Jaarlijkse indexering van de aanvangshuurprijs vindt plaats overeenkomstig de mate van indexering van de sociale huurprijsgrens¹;
4. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd om jaarlijks de onder lid 2 genoemde VON-prijzen en huishoudinkomens en de onder lid 3 genoemde ten hoogste aanvangshuurprijs te herzien aan de hand van marktontwikkelingen en wettelijke bepalingen, rekening houdend met behoefte onderzoeken en wettelijke mogelijkheden.

Artikel 3 Toetsing inkomenscriterium doelgroep

De toetsing of een huishouden gelet op het inkomenscriterium behoort tot de doelgroep is alleen van toepassing op het moment dat een woning verkocht of verhuurd wordt.

Artikel 4 Instandhouding

1. Sociale huurwoningen dienen gedurende een termijn van ten minste 30 jaar na eerste ingebruikname voor de doelgroep beschikbaar te blijven;
2. Sociale koopwoningen dienen gedurende een termijn van 10 jaar na eerste ingebruikname voor de doelgroep beschikbaar te blijven.
3. Geliberaliseerde woningen voor middenhuur dienen gedurende een termijn van tenminste 10 jaar na eerste ingebruikname voor de doelgroep beschikbaar te blijven.

Artikel 5 Meldingsplicht

1. Door of namens de eigenaar dient voor de verhuur van sociale of geliberaliseerde woningen voor middenhuur jaarlijks een overzicht te worden overlegd aan het college van burgemeester en wethouders waarin aangetoond wordt dat de huurprijzen in lijn zijn met deze verordening. Dit geldt gedurende de in artikel 4 van deze verordening gestelde instandhoudingstermijn voor het betreffende woningsegment;
2. De verkoop en doorverkoop van sociale koopwoningen als bedoeld in artikel 1 van deze verordening dient gedurende de in artikel 4 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 6 Toepassingsbereik verordening

1. Deze verordening is bij alle transacties voor nieuw te bouwen sociale huur, sociale koop en middenhuur woningen én bij doorverkoop van woningen binnen de in artikel 4 genoemde termijnen van instandhouding van toepassing;
2. Voor een omgevingsplan, een tijdelijke alternatieve maatregel of een omgevingsvergunning waar afspraken over het kostenverhaal, locatie eisen en termijnen via een antieure overeenkomst wordt geregeld, gelden de in deze verordening opgenomen bedragen.

1) Aanvangshuurprijs nader vast te leggen in Omgevingsplannen

Artikel 7 Hardheidsclausule

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

Artikel 8 Citeertitel

Deze verordening kan worden aangehaald als “Verordening doelgroepen woningbouw gemeente Wierden 2024”.

Artikel 9 Inwerkingtreding

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

de griffier,
Walter Wienk

de voorzitter,
Doret Tigchelaar

Toelichting ‘Verordening doelgroepen woningbouw gemeente Wierden 2024’ (deze toelichting maakt integraal onderdeel uit van de verordening)

Aanleiding en doel

De Omgevingswet biedt gemeenten de mogelijkheid om in een omgevingsplan, een tijdelijke alternatieve maatregel of een omgevingsvergunning te eisen dat een bepaald percentage sociale huur en/of sociale koopwoningen gerealiseerd moet worden. Sinds 1 juli 2017 is het ook mogelijk om dit voor middenhuur woningen te regelen.

In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) heeft de rijksoverheid gedefinieerd wat wordt begrepen onder sociale huur- en koopwoningen en geliberaliseerde woning voor middenhuur. De definitie van de doelgroep voor deze woningen wordt vastgelegd in een Omgevingsplan. Gemeenten hebben tot 1 januari 2032 tijd om de bestaande verordeningen en tijdelijke omgevingsplannen om te zetten naar een omgevingsplan. Tot het moment dat het omgevingsplan van kracht is, is het verstandig om een verordening doelgroep woningbouw te hebben. Dit biedt aan derden duidelijkheid over de voorwaarden waaronder de sociale woningbouw gerealiseerd en in stand gehouden moet worden.

In de voorliggende verordening definieert de gemeente Wierden de doelgroepen voor sociale huur- en koopwoningen en geliberaliseerde woning voor middenhuur door inkomensgrenzen.

Het Bkl gaat bij de bepaling van de hoogte van de maximale VON-prijs uit van de kostengrens, bedoeld in de Voorwaarden en Normen Nationale Hypotheekgarantie. Voor 2024 is deze bepaald op maximaal € 435.000,-. In afwijking hiervan is in het Rijksprogramma “Een thuis voor iedereen” en de daarop gebaseerde Woondeal Twente de maximum prijs voor betaalbare koop echter bepaald op € 390.000,-. Voor het prijspeil van de verschillende categorieën is rekening gehouden met de uitkomsten van het kwalitatief woningonderzoek zoals opgenomen in de Lokale woonagenda 2022-2026.

Met de vaststelling van deze doelgroepenverordening ontstaat een wettelijke basis om te borgen dat sociale huurwoningen, sociale koopwoningen en geliberaliseerde woningen voor middenhuur worden gebouwd en blijven behouden voor de doelgroepen en doorstroming op de woningmarkt in de gemeente Wierden op gang komt. De doelgroepenverordening is van toepassing op alle nieuwbouwplannen in de gemeente Wierden waarvoor het bestemmingplan wordt herzien, een omgevingsplan of tijdelijke alternatieve maatregel voor wordt gemaakt of waarvoor een omgevingsvergunning voor wordt afgegeven.

Een uitzondering hierop zijn die plannen waarvoor op het moment van inwerkingtreding van deze verordening al afspraken zijn gemaakt over de in deze doelgroepenverordening opgenomen onderwerpen in:

- a. Afgesloten (exploitatie)overeenkomsten óf
- b. (Exploitatie)overeenkomsten waarvoor de onderhandelingen over de totstandkoming van deze overeenkomsten al in een zodanig vergevorderd stadium zijn, dat het in strijd is met de goede trouw van de precontractuele fase om de doelgroepenverordening nog van toepassing te laten zijn.

De doelgroepenverordening zal daar waar nodig planologisch-juridisch geborgd worden in het betreffende omgevingsplan, tijdelijke alternatieve maatregel of omgevingsvergunning.

Artikelsgewijze toelichting

Artikel 1 Begripsbepaling

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

Lid j. Voor de definitie van het begrip “woning” is aansluiting gezocht bij de bestaande definitie in de begripsbepaling van de tijdelijke omgevingsplannen. Daarbij is aangevuld dat het om een complete woning moet gaan inclusief een keuken, toilet en badkamer. Daarmee kan een koper een woning direct na aankoop betrekken (behoudens de interieur inrichting). Dit is opgenomen om te voorkomen dat een woning min of meer casco wordt opgeleverd waardoor de koper naast de aankoop zelf nog aanzienlijk moet investeren. Dat is nadrukkelijk niet de bedoeling van deze doelgroepenverordening.

Artikel 2 Doelgroepen

Dit artikel omschrijft de doelgroepen voor nieuw te bouwen sociale huurwoningen en voor 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.

- a. De inkomensgrens voor de doelgroep voor sociale huur bedraagt voor een eenpersoonshuishouden € 47.699 en voor een meerpersoonshuishouden € 52.671,- (prijspeil 2024).
- b. De inkomensgrens voor de doelgroep voor geliberaliseerde woningen voor middenhuur ligt op maximaal 1,5 keer de DAEB-normen zoals hierboven benoemd.
- c. De inkomensgrenzen voor sociale koopwoningen zijn afgeleid van informatie die een landelijk werkende bank recent heeft verstrekt. Bij het bepalen van de sociale koopgrenzen zijn we uitgegaan van de prijsklassen behorend bij deze inkomensgrenzen en actuele landelijke normbedragen voor nieuwbouw.

Verder beschrijft dit artikel de maximale VON-prijzen van de woningen. Ontwikkelaars c.q. bouwers moeten de aangewezen categorieën woningen voor deze prijzen aanbieden. Het is voor de kopers van belang dat zij de aan te kopen woning zo veel mogelijk in basale toestand kopen en zo weinig mogelijk meerwerk en opties toepassen. Eigenaren kunnen in het kader van woongenot in de woning investeren, maar zij moeten zich er van bewust zijn dat dit geen waardevermeerdering tot effect kan hebben. De woning blijft immers voor de doelgroep beschikbaar waarvoor deze is aangewezen op basis van artikel 2 van de doelgroepenverordening. Bij doorverkoop binnen de termijn, zoals genoemd in artikel 4, geldt de vastgestelde prijs in de dan geldende doelgroepenverordening of de regels in het geldende omgevingsplan als verkoopprijs voor de woning. Meerwerk en opties worden dus bij een doorverkoop binnen de instandhoudingstermijn in principe niet vergoed.

Artikel 3 Toetsing inkomenscriterium doelgroep

Dit artikel spreekt voor zich.

Artikel 4 Instandhouding

De verhuurder of verkoper moet de woning gedurende een minimale instandhoudingstermijn beschikbaar houden voor de doelgroep. De minimale instandhoudingstermijn voor sociale huurwoningen is bepaald op 30 jaar na de eerste ingebruikname. De minimale instandhoudingstermijn voor sociale koop en geliberaliseerde woningen voor middenhuur is bepaald op 10 jaar. Deze liggen in lijn met de wettelijke bepalingen hierover. Sociale koopwoningen die na de instandhoudingstermijn worden verkocht, moeten door de eigenaar onbelemmerd kunnen worden verkocht. Behoudens de verplichtingen uit deze verordening kunnen sociale koopwoningen daarom niet met aanvullende privaatrechtelijke belemmeringen worden belast.

Indien woningen binnen de termijn van 10 dan wel 30 jaar worden onttrokken aan de opgelegde categorie, wordt in strijd gehandeld met de doelgroepenverordening. Als bijvoorbeeld een woning wordt verkocht voor een hogere prijs dan in deze verordening is opgenomen dan wel voor een te hoge huur wordt verhuurd gedurende die instandhoudingsperiode, kan de gemeente handhavend optreden, bijvoorbeeld door het opleggen van een last onder dwangsom.

Artikel 5 Meldingsplicht

Dit artikel is bedoeld om artikel 4 te ondersteunen. Het is de bedoeling om de intenties (categorieën) van deze verordening publiekrechtelijk via het omgevingsplan vast te leggen. Daarnaast nemen we in de exploitatieovereenkomsten de verplichting op dat de inhoud van deze verordening als kettingbeding

moet worden opgenomen in de koopovereenkomsten met de kopers van de woningen. Via de notaris ontstaat zo een controle op naleving van de regels uit deze verordening.

Artikel 6 Toepassingsbereik verordening bij VON-prijzen sociale koopwoningen

Dit artikel spreekt voor zich.

Artikel 7 Hardheidsclausule

De hardheidsclausule is bedoeld voor die situaties waarin een verkoper van een sociale koopwoning binnen de instandhoudingstermijn onevenredig financieel wordt getroffen door de maximale verkoopprijs zoals genoemd in artikel 2 en 6 van deze verordening. In die gevallen, waarbij de verkoper schriftelijk aantoont dat hij onevenredig schade leidt bij toepassing van de verordening, kan het college van Burgemeester en Wethouders afwijken van deze verordening.

Artikel 8 Citeertitel

Dit artikel spreekt voor zich.

Artikel 9 Inwerkingtreding

Dit artikel spreekt voor zich.

*Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 8 juli 2024,
De raad voornoemd,*