

Beleidskader betaalbare woningen gemeente Haaksbergen

De gemeenteraad van Haaksbergen;

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 3 september 2024

Wettelijke basis:

Gelet op artikel 5.161c van het Besluit kwaliteit leefomgeving, ex artikel 147 en 149 van de Gemeentewet.

Besluit:

Vast te stellen het Beleidskader betaalbare woningen gemeente Haaksbergen

Artikel 1 Begripsbepalingen

In dit beleidskader wordt verstaan onder:

- a. Aanvangshuurprijs: huurprijs bij start van de huurovereenkomst;
- b. College: college van burgemeester en wethouders van de gemeente Haaksbergen;
- c. CPI-prijsindex: Consumentenprijsindex alle huishoudens;
- d. Diensten van algemeen economisch belang, hierna: de DAEB-norm: de inkomensgrens bedoeld in artikel 48, eerste lid, van de Woningwet;
- e. Huishouden: een persoon of groep personen die een duurzame gemeenschappelijke huishouding voert, met uitzondering van kamerverhuur, en – indien het huishouden uit twee of meer personen bestaat – het een leefvorm of samenlevingsvorm met continuïteit in de samenstelling en een onderlinge verbondenheid betreft;
- f. Huurprijs: de prijs die bij huurwoningen per maand is verschuldigd voor het enkele gebruik van een woonruimte;
- g. Inkomen: rekeninkomen als bedoeld in artikel 1, aanhef onder i van de Wet op de huurtoeslag;
- h. Liberalisatiegrens: het bedrag bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag;
- i. Middeldure huurwoning: geliberaliseerde woning voor middenhuur zoals genoemd in artikel 5:161c eerste 1 onder c van het Besluit kwaliteit leefomgeving;
- j. Ontwikkeling: woningbouwproject in de vorm van nieuwbouw, herontwikkeling of transformatie van bestaande gebouwen;
- k. Sociale huurwoning: huurwoning zoals genoemd in artikel 5:161 eerste lid onder a van het Besluit kwaliteit leefomgeving;
- l. Betaalbare koopwoning: koopwoning als bedoeld in artikel 5:161c, eerste lid onder b van het Besluit kwaliteit leefomgeving, nader te onderscheiden in betaalbare koopwoning lage norm, en betaalbare woningen hoge norm;
- m. Verhuurder: de (rechts)persoon die de woning of een gedeelte daarvan bij huurovereenkomst als bedoeld in artikel 7:201 BW in gebruik heeft;
- n. Woning: Zelfstandige woonruimte op grond van artikel 7:234 BW;
- o. WWS: woningwaarderingstelsel.

Artikel 2 Huur- en kooprijsgrenzen

1. Voor sociale huurwoningen geldt met betrekking tot de huurprijs het volgende:
 - a. De aanvangshuurprijs voor sociale huurwoningen ligt op of onder de liberalisatiegrens.
 - b. De hoogte van de huurprijs van een sociale huurwoning is, gerekend vanaf de datum van eerste verhuur gedurende de instandhoudingstermijn zoals bedoeld in artikel 4 van dit beleidskader, maximaal het bedrag op de liberalisatiegrens.
 - c. Het onder b. bepaalde is niet van toepassing indien de huurverhoging wordt toegepast op grond van artikel 252a van het Burgerlijk Wetboek Boek 7 voor huishoudens met een inkomen boven de DAEB-norm.
2. Voor middeldure huurwoningen geldt met het betrekking tot de huurprijs het volgende:
 - a. De aanvangshuurprijs voor middeldure huurwoningen is tenminste gelijk aan de liberalisatiegrens en maximaal gelijk aan de huurprijsgrens voor zelfstandige woningen met maximaal 186 punten op basis van het WWS. Conform artikel 12, tweede lid van het Besluit huurprijzen woonruimte wordt deze huurprijsgrens elk jaar bij ministeriële regeling geïndexeerd.
 - b. De hoogte van de huurprijs van een middeldure huurwoning dient, gedurende de instandhoudingstermijn zoals bedoeld in artikel 4 van dit beleidskader, te blijven vallen binnen de bandbreedte genoemd onder a. van dit lid.
3. Ten aanzien van de uiteindelijke (vrij op naam) prijzen voor betaalbare koopwoningen worden de volgende richtlijnen gesteld:

- a. Voor betaalbare koop grondgebonden rijwoningen geldt de lage norm van 70% van de landelijk vastgestelde betaalbaarheidsnorm.
 - b. Voor betaalbare koop grondgebonden rijwoningen geldt de hoge norm van 85% van de landelijk vastgestelde betaalbaarheidsnorm.
 - c. Voor betaalbare koop appartementen geldt een norm van 80% van de landelijk vastgestelde betaalbaarheidsnorm
4. Voor de oppervlaktes van de woningen genoemd onder lid 3 van dit artikel worden de volgende richtlijnen opgenomen:
 - a. Betaalbare koop grondgebonden rijwoningen, lage norm: 65 m2 gbo;
 - b. Betaalbare koop grondgebonden rijwoningen, hoge norm: 100 m2 gbo ;
 - c. Betaalbare koop appartementen, norm: 70 m2 gbo;
5. De bedragen en oppervlaktes onder lid 3 en 4 moeten in combinatie met elkaar worden gelezen en gelden als richtlijnen voor de gehele gemeente. Per locatie kan hiervan gemotiveerd worden afgeweken.
6. In de anterieure overeenkomst worden de afspraken per project vastgelegd, hierin worden oppervlaktes en koopprijzen opgenomen.
7. Het college kan nadere regels stellen over (de indexering van) de in dit artikel genoemde prijsgrenzen, hierbij gelden de volgende uitgangspunten:
 - a. Het college sluit zoveel mogelijk aan bij de wijze van indexering en/of de prijsgrenzen zoals deze op rijks- en/of regionaal niveau worden gehanteerd;
 - b. Voor betaalbare koopwoningen kan het college, op schriftelijk verzoek van een initiatiefnemer, uitsluitend indien en voor zover dit naar het oordeel van het college noodzakelijk is voor de financiële haalbaarheid van het bouwplan van de initiatiefnemer, de prijsgrens maximaal gelijk stellen aan de kostengrens voor nieuwbouwwoningen zoals vastgesteld in de Voorwaarden en Normen Nationale Hypotheek Garantie. Het is aan de initiatiefnemer om de noodzaak van verhoging van de prijsgrens schriftelijk te onderbouwen c.q. om genoegzaam aan te tonen dat het plan zonder verhoging van de prijsgrens van sociale betaalbare koopwoningen niet haalbaar is.

Artikel 3 Doelgroepen

1. Als doelgroep voor sociale huurwoningen wordt aangemerkt huishoudens met een inkomen tot maximaal de DAEB-norm. Voor toegelaten instellingen is het toegestaan een beperkt aandeel van hun sociale huurwoningen aan andere huishoudens, dan de hier bedoelde doelgroep, te verhuren.
2. Als doelgroep voor betaalbare koopwoningen wordt aangemerkt huishoudens met een maximaal gezamenlijk huishoudeninkomen tot 1,5 keer de DAEB-norm.
3. Als doelgroep voor middeldure huurwoningen wordt aangemerkt huishoudens met een maximaal gezamenlijk huishoudeninkomen van twee keer de DAEB-norm. Deze norm wordt jaarlijks vastgesteld door de rijksoverheid.

Artikel 4 Instandhouding

1. De instandhouding van sociale huurwoningen dient gedurende een termijn van ten minste 25 jaren na eerste ingebruikname, voor de doelgroep als sociale huurwoning verzekerd te blijven.
2. De instandhouding van middeldure huurwoningen dient gedurende een termijn van ten minste 15 jaren na eerste ingebruikname, voor de doelgroep als middeldure huurwoningen verzekerd te blijven.
3. De instandhouding van betaalbare koopwoningen dient gedurende een termijn van tenminste 10 jaar na eerste ingebruikname, voor de doelgroep als sociale koopwoning verzekerd te blijven.

Artikel 5 Meldingsverplichting

1. De verhuurder dient gedurende de instandhoudingstermijn zoals bedoeld in artikel 4, lid 1 en 2, jaarlijks een rapportage te overleggen waaruit blijkt dat ten aanzien van de verhuur is voldaan aan de verplichtingen voortvloeiend uit dit beleidskader.
2. De verkopende partij dient bij verkoop van de koopwoning binnen de instandhoudingstermijn zoals bedoeld in artikel 4, lid 3, een rapportage te overleggen waaruit blijkt dat ten aanzien van de verkoop is voldaan aan de verplichtingen voortvloeiend uit dit beleidskader.
3. De in het eerste en tweede lid bedoelde rapportage wordt op 1 april van het jaar volgende op het jaar van rapportage overlegd op een door het college voor te schrijven wijze en volgens een door het college vast te stellen format.
4. Het college kan verlangen dat de rapportage als bedoeld in het eerste en tweede lid wordt vergezeld van een controle verklaring van een gecertificeerde registeraccountant.
5. Het gestelde in dit artikel geldt niet voor toegelaten instellingen als bedoeld in artikel 19, eerste lid van de Woningwet.

Artikel 6 Toepassingsbereik

1. Dit beleidskader is van toepassing bij alle nieuwbouwontwikkelingen in de gemeente Haaksbergen vanaf 12 woningen. Hierbij wordt als uitgangspunt de 30-40-30 regel gehanteerd. Het college heeft de bevoegdheid om gemotiveerd van het uitgangspunt af te wijken.
2. Afspraken over het aandeel sociale woningbouw worden per project in een (anterieure) overeenkomst vastgelegd.
3. Dit beleidskader is niet van toepassing op projecten waarvan de randvoorwaarden voor inwerkingtreding van dit beleidskader reeds in een anterieure- of grondexploitatieovereenkomsten zijn vastgelegd of waarin de onderhandelingen over de totstandkoming van deze contracten al in een zodanig vergevorderd stadium zijn, dat het in strijd is met de goede trouw van de precontractuele fase.

Artikel 7 Minimale kwaliteitseisen woningen

Voor de woningen bedoeld in dit beleidskader geldt dat zij bij oplevering ten minste moeten zijn voorzien van een keuken, toilet en badkamer en dat zij geschikt moeten zijn voor directe bewoning.

Artikel 8 Hardheidsclausule

Het college van burgemeester en wethouders kan één of meer artikelen van dit beleidskader 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.

Artikel 9 Inwerkingtreding

Dit beleidskader treedt in werking op de dag na bekendmaking

Artikel 10 Citeertitel

Dit beleidskader wordt aangehaald als 'beleidskader betaalbare woningen gemeente Haaksbergen'.

Toelichting bij beleidskader betaalbare woningen gemeente Haaksbergen

In de Woonvisie heeft de gemeenteraad het doel vastgesteld om betaalbare woningen te realiseren. Dit roept vragen op. Wat is betaalbaar? Voor wie? Wat voor woning staat daar dan tegenover? En hoe wordt dit planologisch en juridisch geregeld? Met de vaststelling van dit beleidskader ontstaat een wettelijke basis om richting te geven aan nieuwbouwprojecten, te sturen op de beschikbaarheid van betaalbare woningen en te borgen dat sociale huur- en koopwoningen ook daadwerkelijk voor de doelgroep worden gebouwd en worden behouden.

Wat is betaalbaar?

Bij het thema betaalbaarheid wordt vaak gekeken naar de NHG-grens, de Nationale Hypotheek Garantie. Deze werd voor het jaar 2024 verhoogd van €405.000,- naar €435.000,-. De NHG stelt de nieuwe normen vast voor de maximale financieringslast. De betaalbaarheidsgrens was gekoppeld aan de NHG-grens maar dit is vorig jaar losgelaten. Voortaan wordt de betaalbaarheidsgrens geïndexeerd met de CPI, de consumenten prijsindex. De betaalbaarheidsgrens van 2024 werd door de rijksoverheid gesteld op €390.000,-. Om een woning met een prijs van €390.000,- te kunnen kopen is een inkomen nodig van 2 keer modaal. Dit is veel hoger dan door de middeninkomens in veel gemeenten wordt verdiend. Veel gemeenten richten zich op inkomens tot anderhalf keer modaal. Door hen wordt 'betaalbare koop' of 'sociale koop' daarom vaak met bovengrenzen gedefinieerd tussen €260.000,- en €320.000,-

Ook voor de gemeente Haaksbergen is de landelijk gestelde norm te hoog. Bij de starterslening is weliswaar aangehaakt op de NHG-grens maar is besloten om de lening beschikbaar te stellen voor koopwoningen met een maximum van 80% van de betaalbaarheidsgrens. Op een soortgelijke manier zijn we overgegaan tot het stellen van richtlijnen voor betaalbare koopwoningen. Door aan te sluiten bij een percentage van de landelijke betaalbaarheidsnorm wordt bovendien een flexibele prijs gehanteerd die meebeweegt met marktontwikkelingen.

30-40-30 regel

Om richtlijnen te kunnen geven voor de betaalbare categorie is het van belang om te weten welke woningtypen aan de orde zijn. Allereerst hanteren we in Haaksbergen zoveel mogelijk de zogenoemde '30-40-30' regel. Een op het landelijk streven gebaseerde regel dat uitgaat van 30% sociale huur, 40% betaalbare koop en 30% woningen in de dure of vrije categorie.

Voor de categorie van 40% betaalbare koop geven we richtlijnen voor grondgebonden rijwoningen en appartementen. We verdelen de rijwoningen in een lage en hoge norm om zo in dit woningklasse voldoende variatie en differentiatie te kunnen bieden.

We gaan hierbij uit van de volgende gebruiksoppervlaktes per woningtype.

- Betaalbare koop grondgebonden rijwoningen lage norm: 65 m2.
- Betaalbare koop grondgebonden rijwoningen hoge norm: 100 m2.
- Betaalbare appartementen: 70 m2.

De in het beleidskader genoemde prijzen en oppervlakten zijn tot stand gekomen na marktonderzoek van onze planeconoom.

Locatieafhankelijk

De locatie van de woningen is allesbepalend voor de prijs en de oppervlakte. Faciliteiten, kavelgrootte, voorzieningen en kwaliteit van de woning spelen mee. De genoemde oppervlaktes en prijzen moeten in combinatie met elkaar worden gelezen en als richtlijn worden gezien. Gemotiveerd kan hiervan worden afgeweken.

Reeds lopende projecten

Dit beleidskader is van toepassing op alle nieuwbouwontwikkelingen binnen de gemeente Haaksbergen met uitzondering van de projecten waarin reeds anterieure overeenkomsten zijn afgesloten of waarin de onderhandelingen over de totstandkoming van deze contracten al in een zodanig vergevorderd stadium zijn, dat het in strijd is met de goede trouw van de precontractuele fase om het beleidskader nog van toepassingen te laten zijn.