

Beleidsregel van de raad van de gemeente Zutphen houdende bepalingen over betaalbare woningbouw en doelgroepenbeleid (Beleidsregel betaalbare woningbouw en doelgroepenbeleid gemeente Zutphen 2024)

Ons kenmerk: 717391

De raad van de gemeente Zutphen,

gelet op artikel(en) 108 van de Gemeentewet;

gelet op het door de raad vastgestelde Afwegingskader woningbouw gemeente Zutphen;

gelet op titel 4:3 van de Algemene wet bestuursrecht;

b e s l u i t :

vast te stellen de

Beleidsregel van de raad van de gemeente Zutphen houdende bepalingen over betaalbare woningbouw en doelgroepenbeleid (Beleidsregel betaalbare woningbouw en doelgroepenbeleid gemeente Zutphen 2024)

Artikel 1 Begripsomschrijvingen

Deze beleidsregel verstaat onder:

- a. betaalbare koopwoning laag: een koopwoning met een maximale vrij op naam (VON) prijs die voor de eerste koper ligt tussen € 250.001,- en € 300.000,-;
- b. betaalbare koopwoning hoog: een koopwoning met een maximale vrij op naam (VON) prijs die voor de eerste koper ligt tussen € 300.001,- en € 355.000,-;
- c. college: college van burgemeester en wethouders;
- d. gemeente: gemeente Zutphen;
- e. goedkope koopwoning: een koopwoning met een maximale vrij op naam (VON) prijs voor de eerste koper van € 250.000,-;
- f. huishouden: alleenstaande dan wel twee personen met of zonder kinderen, die een gemeenschappelijke huishouding voeren of wensen te voeren;
- g. huishoudeninkomen: gezamenlijke verzamelinkomens als bedoeld in artikel 2.18 van de Wet inkomstenbelasting 2001 van het huishouden, of, wanneer geen inkomstenbelasting wordt geheven, het belastbare loon krachtens de Wet op de loonbelasting 1964 in het betreffende jaar;
- h. huurder: een ingezetene, niet zijnde een onderhuurder, die een sociale huurwoning of een midden huurwoning in de gemeente achterlaat;
- i. ingezetene: natuurlijke persoon die deel uitmaakt van een huishouden en die de afgelopen 2 jaar woonachtig is geweest in de gemeente óf de laatste 15 jaar 8 jaar in de gemeente woonachtig is geweest én hiervoor een bewijs uit de gemeentelijke Basisregistratie Personen kan aanleveren;
- j. midden huurwoning: geliberaliseerde woning voor middenhuur, oftewel een huurwoning waarvan de aanvangshuurprijs boven de liberalisatiegrens valt, maar niet meer bedraagt dan € 1.126,71 per maand (prijspeil 2024);
- k. onzelfstandige woonruimte: woonruimte die niet door een persoon of een huishouden kan worden bewoond zonder daarbij afhankelijk te zijn van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte (zoals eigen voordeur, keuken, toilet en badkamer) welke voorzieningen gedeeld worden met anderen, met uitzondering van een kamer in een verzorgings- of verpleeghuis of een instelling;
- l. sociale huurwoning: huurwoning met een huurprijs onder de liberalisatiegrens van € 879,67 (prijspeil 2024), die zowel door een corporatie als een particulier voor verhuur kan worden aangeboden.

Artikel 2 Doelgroep sociale huurwoningen

De doelgroep voor sociale huurwoningen zijn huishoudens met een huishoudinkomen, zoals bedoeld in artikel 1 van de Woningwet 2015.

Artikel 3 Doelgroep midden huurwoningen

1. Voor een midden huurwoning met een huurprijs tussen € 879,67 en € 1.126,71 geldt als norminkomen:
 - a. voor alleenstaanden: een bruto jaarinkomen van minimaal € 47.701,- en maximaal € 72.000,- (prijsspeil 2024);
 - b. voor een meerpersoonshuishouden: een bruto jaarinkomen van minimaal € 52.672,- en maximaal € 75.000,- (prijsspeil 2024).
2. Het college kan het in het eerste lid vermelde norminkomen jaarlijks aanpassen.

Artikel 4 Doelgroep goedkope koopwoningen

1. De doelgroep voor goedkope koopwoningen zijn alleenstaanden of meerpersoonshuishoudens die op het moment van de start van de verkoopprocedure voor de desbetreffende woning een (gezamenlijk) inkomen hebben van maximaal € 60.000,- (bruto) en geen koopwoning achterlaten.
2. Het college kan het in het eerste lid vermelde norminkomen jaarlijks aanpassen.

Artikel 5 Doelgroep betaalbare koopwoningen laag

1. De doelgroep voor betaalbare koopwoningen laag zijn alleenstaanden of meerpersoonshuishoudens die op het moment van de start van de verkoopprocedure voor de desbetreffende woning een (gezamenlijk) inkomen hebben van maximaal € 75.000,- (bruto) en geen koopwoning achterlaten.
2. Het college kan het in het eerste lid vermelde norminkomen jaarlijks aanpassen.

Artikel 6 Instandhoudingstermijn

1. Een sociale huurwoning, die verhuurd wordt door een partij waar geen prestatieafspraken conform artikel 42, eerste tot en met derde lid van de Woningwet mee gemaakt zijn, moet gedurende een termijn van ten minste 25 jaren na eerste ingebruikname voor de doelgroep als sociale huurwoning beschikbaar blijven.
2. Een midden huurwoning, die verhuurd wordt door een partij waar geen prestatieafspraken conform artikel 42, eerste tot en met derde lid van de Woningwet mee gemaakt zijn, moet gedurende een termijn van ten minste 10 jaar na eerste ingebruikname voor de doelgroep als midden huurwoning beschikbaar blijven.
3. Een goedkope koopwoning moet gedurende een termijn van ten minste 10 jaar na eerste ingebruikname voor de doelgroep als goedkope koopwoning beschikbaar blijven.
4. Een betaalbare koopwoning laag moet gedurende een termijn van ten minste 10 jaar na eerste ingebruikname voor de doelgroep als betaalbare koopwoning laag beschikbaar blijven.
5. Het college kan uitvoeringsregels stellen om hiervoor ontheffing te verlenen.

Artikel 7 Verkoop goedkope woning en betaalbare koopwoning laag

1. De eerste eigenaar mag zijn goedkope koopwoning verkopen voor maximaal € 295.000,-.
2. De eerste eigenaar mag zijn betaalbare koopwoning laag verkopen voor maximaal € 345.000,-.
3. Boven op het bedrag, als vermeld in het eerste en tweede lid, mag de eerste eigenaar een aantoonbare indexering die niet meer bedraagt dan de gemiddelde CPI inflatie in het voorafgaande jaar rekenen.

Artikel 8 Differentiatie woningbouw

De percentages en voorwaarden voor differentiatie woningbouw zijn vastgesteld in het door de raad vastgestelde Afwegingskader woningbouw gemeente Zutphen.

Artikel 9 Afwijkingsbevoegdheid

Het college kan, gelet op het belang van betaalbare woningbouw en het doelgroepenbeleid, van een of meer artikelen in deze beleidsregel afwijken.

Artikel 10 Inwerkingtreding

Deze beleidsregel treedt in werking op de dag na de datum van bekendmaking.

Artikel 11 Citeertitel

Deze beleidsregel wordt aangehaald als: Beleidsregel betaalbare woningbouw en doelgroepenbeleid gemeente Zutphen 2024.

*Aldus besloten op in de openbare vergadering van
de raad van de gemeente Zutphen,
gehouden op: 18 november 2024.
De voorzitter, de griffier,*

Toelichting

Algemene toelichting

Aanleiding en achtergrond

Het gemeentebestuur van Zutphen heeft een grote ambitie op het gebied van wonen. De gemeente heeft zich in de Woondeal gecommitteerd om in de periode 2022-2030 2.340 woningen bruto toe te voegen. In 2022 en 2023 heeft de gemeente 546 woningen opgeleverd, zodat er nog een opgave open staat van zo'n 1700 woningen.

Zoals opgenomen in het Afwegingskader woningbouw heeft de gemeente Zutphen een hogere ambitie op betaalbaarheid dan is opgenomen in de afgesloten Woondeal. De gemeente Zutphen werkt daarom met meer woningmarktsegmenten om de woningen beter bereikbaar te maken voor de lage en middeninkomens.

In de gemeente Zutphen wordt met onderstaande woningmarktsegmenten gewerkt, zoals ook opgenomen in de begripsomschrijvingen in deze beleidsregel:

Woningmarktsegment	Woning - categorie	Uitleg (prijspeil 2024)
Sociale huurwoning	1	Huurwoning tot de liberalisatiegrens
Goedkope woning	2	Koopwoning met een koopprijs tot € 250.000,-
Midden huurwoning	2	Huurwoning met een huurprijs die ligt boven de liberalisatiegrens met als maximum € 1.126,71 (maximale toegestane huur conform het Woningwaarderingsstelsel (WWS) 187 punten)
Betaalbare koopwoning laag	2	Koopwoning waarvan de koopprijs ligt tussen de € 250.001,- en € 300.000,-
Betaalbare koopwoning hoog	3	Koopwoning waarvan de koopprijs ligt tussen de € 300.001,- en € 355.000,-
Vrije sector	4	Vrije sector: koopwoning met een koopprijs vanaf € 355.001,- en dure huurwoning, waarvan de huurprijs hoger is dan de grens middenhuur

De beschikbaarheid en betaalbaarheid van wonen is voor steeds meer alleenstaanden en meerpersoonshuishoudens een probleem. Naast de prijsopdrijving door het forse woningtekort zijn ook de grondstofprijzen en de materiaalkosten enorm toegenomen wat een hogere vrij op naam (VON) prijs tot gevolg heeft. Hierdoor is het voor de lage en middeninkomens steeds moeilijker om aan een betaalbare woning te komen.

Doel

Het is van belang dat de sociale huurwoningen en de goedkope en betaalbare koopwoningen laag en de midden huurwoningen terecht komen bij de juiste inkomensgroepen en dat de woningen voor een langere tijd voor deze doelgroep beschikbaar blijven. Om te zorgen dat dit in de praktijk gebeurt, is deze beleidsregel opgesteld. De Beleidsregel betaalbare woningbouw en doelgroepenbeleid gemeente Zutphen omvat de definities van de woningmarktsegmenten sociale huur-, goedkope en betaalbare koop- en de midden huurwoningen.

Om er voor te zorgen dat ingezetenen van de gemeente Zutphen financieel passend kunnen wonen worden in deze beleidsregel ook de maximum inkomensgrenzen vastgesteld. Deze combinatie borgt betaalbaar wonen voor onze inwoners in de lage en middeninkomens. Ook spreken we met ontwikkelaars en bouwers een instandhoudingstermijn af. Op deze manier blijft de betaalbare voorraad ook op de

middellange termijn betaalbaar. Bij de realisatie van woningen in de categorieën 1 en 2 zetten we instrumenten in om speculatie te voorkomen.

Uitvoering

Het beleid vindt haar uitvoering door met ontwikkelende partijen anterieure overeenkomsten af te sluiten waarin de maximum huur- en koopprijzen alsmede de inkomensgrenzen opgenomen worden. Daarnaast wordt er een instandhoudingstermijn opgenomen, zodat de woningen voor een langere periode onder het bereikbare segment blijven vallen. Ontwikkelaars/ bouwers moeten bij verkoop deze clausules opnemen in de koopovereenkomsten. De notaris beoordeelt bij doorverkoop of de clausules uit de koopovereenkomsten worden nageleefd.

Huurverhogingen en Indexering

Tijdens de looptijd van huurovereenkomsten vindt er veelal een huuraanpassing plaats (met een landelijk vastgesteld maximum percentage). Ook de verkoopprijzen van de goedkope koopwoningen en betaalbare koopwoningen laag mogen bij verkoop geïndexeerd worden. De indexatie wordt gelijk gezet met de inflatie.

Artikelsgewijze toelichting

Artikel 1 Begripsomschrijvingen

In dit artikel worden de in deze beleidsregel gehanteerde begrippen omschreven. Deze begrippen spreken voor zich en behoeven geen nadere toelichting, met uitzondering van het bepaalde onder j. en l.. Daarbij wordt opgemerkt dat hierin bedragen zijn vermeld behorende bij het prijspeil van 2024. Deze bedragen worden wettelijk aangepast, zonder dat hier een aparte wijziging van de beleidsregel voor nodig is.

Artikel 2 Doelgroep sociale huurwoningen

Dit artikel behoeft geen nadere toelichting.

Artikel 3 Doelgroep midden huurwoningen

De in dit artikel vermelde bedragen zijn ontleend aan Financieringslastnormen 2024, label A+++ van het Nibud.

Artikel 4 Doelgroep goedkope koopwoningen

De in dit artikel vermelde bedragen zijn ontleend aan Financieringslastnormen 2024, label A+++ van het Nibud.

Artikel 5 Doelgroep betaalbare koopwoningen laag

De in dit artikel vermelde bedragen zijn ontleend aan Financieringslastnormen 2024, label A+++ van het Nibud.

Artikel 6 Instandhoudingstermijn

Dit artikel behoeft geen nadere toelichting.

Artikel 7 Verkoop goedkope woning en betaalbare woning laag

Dit artikel voorkomt dat de eerste koper een financieel nadeel ondervindt omdat de woning na sleuteloverdracht moet worden afgewerkt en de buitenruimte nog ingericht moet worden. Nieuwbouwwoningen worden immers sleutelklaar opgeleverd. Een eerste koper van een woning krijgt dan ook nog te maken met extra kosten zoals wandafwerking, vloerafwerking, stoffering en inrichting van de buitenruimte (tuin).

Deze kosten mogen bij verkoop van de woning "doorbelast" worden aan de volgende koper, mits binnen het maximumbedrag als bepaald in het eerste en tweede lid wordt gebleven.

Op grond van het derde lid mag nog een aantoonbare indexering die niet meer bedraagt dan de gemiddelde CPI inflatie worden berekend door de eerste eigenaar.

Artikel 8 Differentiatie woningbouw

Differentiatie in woningbouw is belangrijk. Daarom is dit artikel in deze beleidsregel opgenomen. Verwezen wordt naar het geldende Afwegingskader woningbouw gemeente Zutphen, zoals de raad dat heeft vastgesteld.

Artikel 9 Afwijkingsbevoegdheid

Als het college afwijkt van de beleidsregel, dan informeert het college de raad hierover en stelt het college, zo nodig, de raad voor de beleidsregel op dat punt aan te passen.

Artikel 10 Inwerkingtreding

Dit artikel behoeft geen nadere toelichting.

Artikel 11 Citeertitel

Dit artikel behoeft geen nadere toelichting.